



Aantrekkelijk wonen met kansen voor iedereen

Prestatieafspraken
Den Haag 2010-2015





Voorwoord

De drie Haagse woningcorporaties Haag Wonen, Staedion en Vestia en de gemeente zijn er niet voor zichzelf, maar voor de inwoners van de stad. Voor de corporaties nemen daarbij de huurders en woningzoekenden een bijzondere plaats in. Inwoners moeten zelf hun leven en de stad vormgeven en de gemeente en de corporaties willen hen daarbij ondersteunen.

Sinds 1994 maken de gemeente en de Haagse corporaties al prestatieafspraken met gelijkwaardigheid als belangrijkste pijler. Een gedeelde visie met erkenning van het feit dat belangen en verantwoordelijkheden op onderdelen uiteen kunnen lopen. De ervaring leert dat prestatieafspraken een goed instrument zijn om te werken aan een vitale en ongedeelde stad. In deze prestatieafspraken spreken de partijen zich daarom tegenover elkaar, zichzelf en vooral de stad uit over de te leveren prestaties.

De omstandigheden anno 2011 zijn verre van gunstig. De gevolgen van de crisis worden nu pas goed voelbaar. De gemeente krijgt te maken met teruglopende inkomsten en moet de komende jaren fors bezuinigen. Ook voor corporaties is het zwaar weer: vennootschapsbelasting, Europa, de afschaffing van projectsteun voor de krachtwijken, het meebetalen aan huurtoeslag, een stagnerende afzet van koopwoningen, etc.

Toch heeft de crisis de visie van de gemeente en de corporaties op de koers van Den Haag niet wezenlijk veranderd. Dus ondanks, of misschien juist door de crisis, is het nodig om nieuwe afspraken te maken. De uitdaging daarbij is om meer te halen uit minder middelen. Daarbij hebben we elkaar hard nodig.

Met deze prestatieafspraken schetsen we de doelstellingen en onderwerpen voor de periode 2010-2015. Daarbij bundelen we onze krachten vanuit een gemeenschappelijke missie: 'Den Haag als aantrekkelijke woonstad waar iedereen veilig en plezierig woont'. Dat betekent samen optrekken, samen verantwoordelijkheid dragen en elkaars werk ondersteunen. We willen werken aan een stad die kansen biedt voor iedereen. Een stad die mensen aantrekt. En die mensen uitdaagt en verbindt.

De prestatieafspraken zijn verdeeld over negen hoofdstukken, gevolgd door een toelichting op de artikelen en vijf bijlagen.

Een verwijzing naar een toelichting is herkenbaar aan >>



Inhoud

Voorwoord	3	5 Woningproductie	18
Overeenkomst	7	• Artikel 22 Productie in het goedkope segment	18
Overwegingen	8	• Artikel 23 Herstructurering en versterking kwetsbare wijken	18
1 Hoofddoelstellingen en status van de overeenkomst	11	• Artikel 24 Fasering en afstemming	18
• Artikel 1 Hoofddoelstellingen	11	• Artikel 25 Parkeren	19
• Artikel 2 Status van de overeenkomst	11	• Artikel 26 Zonering en hoogte parkeernormen	21
2 Passend huisvesten van de doelgroepen	12	• Artikel 27 Stadsniveau	21
• Artikel 3 Bodemgarantie BBSH-doelgroep in de bestaande voorraad	12	6 Duurzaamheid	22
• Artikel 4 Slaagkansen	12	• Artikel 28 Bestaande convenanten	22
• Artikel 5 Slaagkansgarantie	12	• Artikel 29 Afspraken corporaties	22
• Artikel 6 Toewijzing nieuwbouw	12	• Artikel 30 Afspraken gemeente	22
• Artikel 7 Leefstijlen	12	• Artikel 31 Gezamenlijke afspraken	22
• Artikel 8 10% vrije beleidsruimte bij woonruimteverdeling	13	7 Leefbaarheid en veiligheid	24
• Artikel 9 Huisvesting grote gezinnen	13	• Artikel 32 Organisatie gebieden	24
• Artikel 10 Scheefwonen	13	• Artikel 33 Veiligheid	24
• Artikel 11 Onrechtmatig wonen	13	• Artikel 34 Openbare ruimte	24
3 Huisvesting van bijzondere doelgroepen	14	• Artikel 35 Samenleven	24
• Artikel 12 Vermindering huisuitzettingen	14	• Artikel 36 Werk	24
• Artikel 13 Begeleid wonen	14	8 Herstructurering	25
• Artikel 14 Woonoverlast	14	• Artikel 37 Financiële afspraken	25
• Artikel 15 Pilot huisvesting ernstige overlastgevers en zorgmijders	14	9 Organisatie, monitoring en evaluatie	26
• Artikel 16 Woningaanpassing	14	• Artikel 38 Monitoring	26
• Artikel 17 Groepswonen	14	• Artikel 39 Evaluatie	26
• Artikel 18 Arbeidsmigranten	15	• Artikel 40 Geschillenregeling	26
4 Bestaande voorraad	16	Toelichting op de artikelen	27
• Artikel 19 Kernvoorraad sociale huurwoningen	16	Bijlagen	39
• Artikel 20 Sociale voorraad en onderhoud	16	• Bijlage 1 Overzicht convenanten	39
• Artikel 21 Verkoop en splitsing sociale huurwoningen	16	• Bijlage 2 Definities	39
		• Bijlage 3 Financiële en kaderafspraken herstructurering	41
		• Bijlage 4 Toelichting parkeerafspraken	43
		• Bijlage 5 Toelichting en verantwoording berekening kernvoorraad	48



Overeenkomst

Overeenkomst prestatieafspraken tussen Gemeente Den Haag en de woningcorporaties Vestia, Staedion en Haag Wonen.

Partijen

Gemeente Den Haag, vertegenwoordigd door de Marnix Norder, wethouder Stadsontwikkeling, Volkshuisvesting en Integratie, hierna te noemen *gemeente*;

en

Vestia Groep, vertegenwoordigd door Erik Staal, voorzitter raad van bestuur Vestia Groep, hierna te noemen *Vestia*;

en

Staedion, vertegenwoordigd door Willem Krzeszewski, algemeen directeur van Staedion te Den Haag, hierna te noemen *Staedion*;

en

Woningstichting Haag Wonen, vertegenwoordigd door Karin van Dreven, directeur-bestuurder van Woningstichting Haag Wonen te Den Haag, hierna te noemen *Haag Wonen*.

Gemeente Den Haag

Marnix Norder
wethouder Stadsontwikkeling,
Volkshuisvesting en Integratie

.....

Haag Wonen

Karin van Dreven
directeur-bestuurder

.....

Staedion

Willem Krzeszewski
algemeen directeur

.....

Vestia

Erik Staal
bestuursvoorzitter

.....

Den Haag, 4 oktober 2011

Overwegingen

1. De gemeente Den Haag en de drie woningcorporaties zijn partners

De drie Haagse corporaties en de gemeente Den Haag beschouwen elkaar als belangrijkste partners voor de lokale sociale volkshuisvesting. Het totale bezit van de drie corporaties in Den Haag bedraagt per 1 januari 2011 ca. 80.000 woningen.

2. Adequate huisvesting van de BBSH-doelgroep en huisvesting van de lage middeninkomens is een gezamenlijke zorg

De totale sociale volkshuisvesting betreft primair de BBSH-doelgroep en secundair de lage middeninkomens. De totale woningvoorraad van de woningcorporaties is voldoende om de doelgroep te huisvesten, die is aangewezen op de goedkope woningen in Den Haag. De corporaties doen investeringen in de stad voor de BBSH-doelgroep en de lage middeninkomens. Zij doen dit door investeringen in de bestaande voorraad met woningverbetering, renovatie en herstructurering en door een bijdrage te leveren aan het nieuwbouwprogramma, waar de herstructureringsopgave deel van uitmaakt.

De investeringen voor de lage middeninkomens leveren een betere positie van de BBSH-doelgroep op door het vrijkomen van betaalbare huurwoningen als gevolg van doorstroming. De afspraken over de huisvesting van de doelgroepen zijn richtinggevend voor andere volkshuisvestelijke instrumenten, zoals huurbeleid en woonruimteverdeling.

3. De partijen blijven werken aan meer afwisseling in woonmilieus

Het gaat daarbij om het voorkomen en verminderen van ruimtelijke segregatie op basis van inkomen, waarbij partijen rekening houden met de problematiek van de eenzijdige wijken van Den Haag. Daarnaast verdient de huisvesting van bijzondere doelgroepen (zoals deelnemers aan het project Begeleid Wonen en arbeidsmigranten) aandacht, omdat de huisvesting van die groep problematisch kan zijn. Belangrijke sturende instrumenten aan de aanbodkant zijn nieuwbouw, herstructurering, aan- en verkoop, huurbeleid en woonruimteverdeling. Om de leefbaarheid in buurten en wijken te verbeteren, investeren de gemeente Den Haag en de woningcorporaties in afwisselende woonmilieus en sociaal beheer.

4. Er is sprake van een stagnerende woningmarkt

Medio 2008 ontstond wereldwijd een zware economische crisis, die ook tot een crisis op de Nederlandse woningmarkt leidde. De gevolgen zijn in Den Haag duidelijk merkbaar. Financieringsmogelijkheden zijn voor alle partijen verslechterd, de afzet van bestaande en nieuwbouwwoningen stagneert fors in bijna alle segmenten en de productie van nieuwbouwwoningen daalt drastisch. Het is uiteraard niet te voorspellen hoelang de effecten van de crisis aan zullen aanhouden, maar de voorspellingen zijn vooralsnog niet hoopgevend.

De verwachting is dat de totale woningproductie de komende periode onder druk blijft staan, ondanks maatregelen van de gemeente (zoals de impulsregeling 'onverkochte nieuwbouw'), corporaties en andere betrokkenen (zoals de Rijksregeling 'Tijdelijke regeling woningbouwstimulering'). Toch willen de gemeente en de corporaties afspraken maken over de sociale woningbouw om de bouwproductie niet te ver in te laten zakken.

Bovendien kan juist de productie van woningbouw op dit moment één van de keuzes zijn voor het bestrijden van de crisis. Meerdere (externe) factoren hebben echter hun invloed op de haalbaarheid van de woningbouwambitie. Voor de looptijd van deze prestatieafspraken (2010-2015) zijn de corporaties, in navolging van de regionale afspraken, bereid hiervoor een bodemgarantie af te geven.

5. Het zijn financieel moeilijke tijden

De stagnerende woningmarkt heeft voor beide partijen belangrijke financiële consequenties. Voor de gemeente gaat het daarbij om de derving van inkomsten uit grondopbrengsten en leges. De corporaties derven inkomsten doordat nieuwbouwcomplexen moeilijker verkoopbaar/verhuurbaar zijn. Het inflatievolgend huurbeleid, de stijgende bouwkosten en de aangekondigde heffing rond de huurtoeslag werken bovendien nadelig uit op de vermogenspositie van de corporaties. De stedelijke opgaven blijven echter onveranderd. Partijen staan daarom voor de moeilijke opdracht om ondanks het financiële slechte klimaat de noodzakelijke investeringen in de stad te blijven doen.

6. Het Rijk heeft veranderingen op de woningmarkt aangekondigd

Het kabinet heeft in het regeerakkoord een aantal maatregelen aangekondigd, die van betekenis zijn voor huurders, corporaties en gemeenten:

- Bezuinigingen op de huurtoeslag. Dit beïnvloedt de koopkracht van een groot aantal huurders;
- Heffing voor woningverhuurders als bijdrage aan de huurtoeslag. Deze maatregel heeft invloed op de investeringsmogelijkheden van corporaties;
- Huurders van een corporatiewoning krijgen het recht om hun woning voor een redelijke prijs te kopen. De effecten van dit voorstel voor bijvoorbeeld de herstructurering, complexgewijze aanpak en het onderhoud van deze complexen en mogelijke uitwerkingsvoorstellen zijn nu nog niet bekend;

- Afschaffing van de Vogelaarheffing. De gemeente en corporaties ervaren de wijkaanpak tot nu toe als succesvol.
- Huurverhoging van maximaal 5% boven inflatie voor 'scheefwoners' met een inkomen boven de € 43.000,-. Voor de huurders van de BBSH-doelgroep blijft een inflatievolgend huurbeleid gelden.

De gemeente en de corporaties zullen deze ontwikkelingen nauwlettend volgen om eventuele gevolgen voor de gemaakte afspraken tijdig te onderkennen en hierop te kunnen sturen.

7. De Europese richtlijn 'tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen' is op 1 januari 2011 ingegaan

Met deze regeling geeft Nederland invulling aan het besluit van de Europese Commissie over bestaande en nieuwe staatssteun en de Nederlandse woningcorporaties. De regeling is sinds 1 januari 2011 van kracht. De nieuwe regels vanuit Europa eisen onder meer dat corporaties met ingang van deze datum huurwoningen met een huur beneden de huurtoeslaggrens (€ 652,52, peildatum 1 januari 2011) voor 90% toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 33.614,- (peildatum 1 januari 2011). Daarnaast biedt de regeling spelregels voor de ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed. Wanneer een corporatie niet aan de bepaling uit de Europese regeling voldoet, kan een sanctie volgen. Zo kan staatssteun voor nieuwe projecten vervallen en kan (op termijn) sprake zijn van terugbetaling van de te veel ontvangen staatssteun.

8. Europese regelgeving maakt aanpassing van financiële afspraken noodzakelijk

In de prestatieafspraken van 2003 hebben de partijen financiële afspraken gemaakt over herstructurering, waaronder afspraken over aanbestedingen. Hoewel de partijen deze afspraken liefst zouden voortzetten, staan Europese regels rond aanbestedingen dat in de weg. Dit vraagt om nieuwe afspraken, die in materieel opzicht overigens zo veel mogelijk in de buurt blijven van de afspraken uit 2003.

9. Er is een Woonvisie vastgesteld en er zijn Regionale Prestatieafspraken 2010-2015 gemaakt

Bij de vaststelling van de gemeentelijke Woonvisie heeft de gemeente bepaald dat minimaal 30% van het woningbouwprogramma wordt gerealiseerd in de sociale sector. Naast de vaststelling van de Woonvisie hebben het Stadsgebied Haaglanden en de Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH) prestatieafspraken gemaakt over de omvang en de invulling van de sociale nieuwbouw.

In de Regionale Huisvestingsverordening Stadsgebied Haaglanden is onder meer geregeld hoe de woonruimte met een huurprijs onder de huurprijsgrens wordt verdeeld. Deze prestatieafspraken zijn aanvullend op de regionale verordening. De lokale woonvisie en de Regionale Prestatieafspraken vormden de basis voor de Lokale Prestatieafspraken.

10. Looptijd

De ingangsdatum van de overeenkomst is 1 januari 2010 met terugwerkende kracht. De overeenkomst heeft een looptijd tot en met 31 december 2014, met uitzondering van de afspraken die zijn vastgelegd in de convenanten.

11. Er zijn bestaande convenanten tussen de gemeente en de corporaties

Er zijn convenanten gesloten tussen de gemeente en de Haagse woningcorporaties. Bijlage 1 geeft een overzicht van de bestaande convenanten. De prestatieafspraken zijn ondergeschikt aan de bestaande convenanten, zolang de convenanten van kracht zijn.

12. De partijen maken ook bilaterale afspraken

De prestatieafspraken gelden voor de gemeente en de gezamenlijke corporaties. Daarnaast hebben de partijen ervoor gekozen om per afzonderlijke corporatie nog bilaterale afspraken te maken. De gezamenlijke afspraken en de bilaterale afspraken vormen één geheel voor de verhouding gemeente - individuele corporatie.

1

Hoofddoelstellingen en status van de overeenkomst

Artikel 1 Hoofddoelstellingen

Partijen onderschrijven de volgende lokale hoofddoelstellingen:

- Het realiseren van een ongedeelde stad door het versterken van de kwaliteit met een diversiteit aan woonmilieus. Een open woningmarkt en het vergroten van de keuzemogelijkheden voor de doelgroep zijn daarvoor belangrijke instrumenten.
- Het consolideren van de positie van de BBSH-doelgroep op de woningmarkt.
- Het verbeteren van de positie van de lage middeninkomens op de woningmarkt tot het niveau van de BBSH-doelgroep.
- De huisvesting van bijzondere doelgroepen.
- Het op peil houden van de sociale voorraad en de inzet van partijen om ook tijdens deze financiële crisis de renovatie en de nieuwbouwproductie op peil te houden.
- Het realiseren van een duurzame woningvoorraad.
- Het verbeteren van de leefbaarheid en het behouden of versterken van de sociale cohesie in buurten en wijken door een samenhangend pakket van maatregelen op het gebied van sociaal en fysiek beheer.
- Het op gang houden en verder versterken van de doorstroming in de stad, zodat starters op de woningmarkt ruimte krijgen om in te stromen en zoveel mogelijk inwoners naar tevredenheid kunnen wonen.
- Het op gang houden van de herstructurering door het maken van (financiële) afspraken tussen partijen. Hierdoor kan het ontwikkelproces worden versneld.

Artikel 2 Status van de overeenkomst

Om een bijdrage te leveren aan de gezamenlijke doelstellingen:

- erkennen partijen dat de afspraken in deze overeenkomst zó nauw met elkaar samenhangen dat zij een onlosmakelijk geheel vormen en niet los van elkaar kunnen worden beschouwd;
- verplichten de gemeente en de corporaties zich erop toe te zien en te stimuleren dat de afspraken in deze overeenkomst worden nagekomen en gehandhaafd. >>



2

Passend huisvesten van de doelgroepen

Artikel 3 Bodemgarantie BBSH-doelgroep in de bestaande voorraad

3.1 De corporaties zorgen ervoor dat in Den Haag jaarlijks minimaal 70% van de vrijkomende voorraad tot de huurprijsgrens aan de BBSH-doelgroep wordt verhuurd.

3.2 Den Haag streeft ernaar om ook in de eenzijdige wijken 70% van de vrijkomende voorraad tot de huurprijsgrens aan de BBSH-doelgroep te verhuren met een minimum van 60%. Dit is in overeenstemming met de overweging van de Regionale Prestatieafspraken. >>

Artikel 4 Slaagkansen

4.1 Partijen spreken af dat de slaagkans van de BBSH-doelgroep op een sociale huurwoning minstens gelijk moet zijn aan die van lage middeninkomens, die weer minstens gelijk moet zijn aan de overige inkomens.

4.2 De Lokale Afspraken volgen de Regionale Afspraken.

4.3 Partijen monitoren de slaagkansen voor minima. Bij afwijking wordt daarop gestuurd.

Artikel 5 Slaagkansgarantie

5.1 Als partijen de garanties ‘voldoende voorraad’ en ‘voldoende slaagkansen’ niet meer kunnen waarmaken, is dat aanleiding om de uitgangspunten voor de nieuwbouwproductie, het herstructureringsprogramma, het liberalisatiebeleid of het verkoopprogramma te heroverwegen.

5.2 Als na twee jaar uit de verhuurrapportage blijkt dat de slaagkans van de lage middeninkomens meer dan 25% lager is dan die van de BBSH-doelgroep, onderzoeken partijen de oorzaken daarvan en worden mogelijke oplossingen besproken.

Artikel 6 Toewijzing nieuwbouw

6.1 Minimaal 85% van de sociale nieuwbouw wordt toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot en met de lage middeninkomensgrens. Daarvan wordt minimaal 30% toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot en met de BBSH-doelgroepgrens.

6.2 Binnen deze afspraak garanderen de corporaties dat zij minimaal 90% van de sociale nieuwbouw onder de aftoppingsgrenzen toewijzen aan de BBSH-doelgroep.

Artikel 7 Leefstijlen

7.1 Partijen zijn in Mariahoeve een experiment gestart voor woningtoewijzing op basis van leefstijlen.

7.2 Partijen spreken af dat de beperkingen naar tijd en plaats gelden en dat er geen uitsluiting van woningzoekenden plaatsvindt. De projecten zijn alleen (met onderbouwing) van toepassing om leefbaarheid in kwetsbare gebieden aan te pakken. De projecten zijn transparant en controleerbaar, waarbij gelijke kansen voor alle leefstijlen en vergelijkbare wachttijden voor woningzoekenden absolute voorwaarden zijn.

7.3 Voor eind 2011 bekijken partijen in welke buurt(en) in Den Haag Zuidwest woningtoewijzing op basis van leefstijlen toegepast gaat worden.

7.4 Partijen spreken af dat halverwege 2013 een evaluatie van het experiment plaatsvindt.

7.5 De uitkomsten van de evaluatie bepalen mede of partijen nieuwe projecten op het gebied van woningtoewijzing op basis van leefstijlen opstarten. In overleg is het echter al mogelijk om voor de uitkomsten van de evaluatie woontoewijzing op basis van leefstijlen gericht breder in te zetten. >>

Artikel 8 10% vrije beleidsruimte bij woonruimteverdeling

8.1 Partijen hebben voor het ondersteunen van de sociale cohesie en leefbaarheid in wijken behoefte aan lokale beleidsruimte in de verdeling van woningen. Daarom kan ieder jaar maximaal 10% van het woningaanbod dat voor de verhuur vrijkomt, worden verdeeld volgens afwijkende regels, zoals vastgesteld in de Regionale Huisvestingsverordening.

8.2 De 10% lokale beleidsruimte wordt in Den Haag ingezet voor:

- voorstromers binnen een portiek, complex, straat of buurt;
- schrijnende gevallen na een directiebesluit van de woningbouwcorporaties of na een besluit van de burgemeester (de zogenaamde ‘burgemeesterswoningen’);
- mantelzorg;
- maatregelen voor eventuele toekomstige lokale problematiek. >>

Artikel 9 Huisvesting grote gezinnen

9.1 De slaagkans van grote huishoudens (vier of meer kinderen) in Den Haag moet gelijk zijn aan de gemiddelde slaagkans van alle woningzoekenden.

9.2 Om dit doel te bereiken, zetten partijen verschillende instrumenten in:

- **corporaties:** aanpassing van de woningvoorraad, toewijzingsbeleid en het bevorderen van doorstroming;
- **gemeente:** stimulerend vergunningenbeleid en het bevorderen van doorstroming. >>

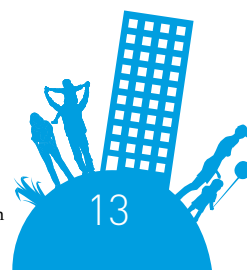
Artikel 10 Scheefwonen

Partijen erkennen het wederzijdse belang van het tegengaan van scheefwonen en het bevorderen van de doorstroming in de sociale voorraad. Vooral bij schaarse woningen beneden de huurprijsgrens die niet beschikbaar zijn voor lage inkomens in niet-eenzijdige wijken van Den Haag. Partijen zetten deze notie kracht bij door het opstellen van een plan van aanpak – dat zij vaststellen in de tweede helft van 2011 – en starten een gezamenlijk experiment gericht op het tegengaan van scheefwonen. >>

Artikel 11 Onrechtmatig wonen

11.1 De corporaties en de gemeente bestrijden actief onrechtmatige bewoning en woonfraude conform het Convenant Aanpak Onrechtmatige Bewoning.

11.2 Daarnaast bestrijden de corporaties en de gemeente de aanwezigheid van hennepkwekerijen conform het Convenant Integrale Aanpak van Hennepkwekerijen. >>



3

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

Artikel 12 Vermindering huisuitzettingen

12.1 Het is van groot maatschappelijk belang om huisuitzetting te voorkomen. Daarom werken de corporaties en de gemeente samen in het project 'vermindering huisuitzettingen'. De corporaties en gemeente zijn in gesprek over de manier waarop dit de komende tijd wordt voortgezet.

12.2 Partijen zetten de samenwerking voort in het kader van het convenant 'vermindering Huisuitzettingen als gevolg van huurschuld'. De focus ligt daarbij op gezinnen met kinderen, ouderen en chronisch zieken/gehandicapten. >>

Artikel 13 Begeleid wonen

De corporaties garanderen voldoende woningen voor begeleid wonen. Voorwaarde daarbij is dat de begeleiding goed is georganiseerd. Inspanningen van de partijen worden verder geregeld in Den Haag Onder Dak II. >>

Artikel 14 Woonoverlast

Gezien de toenemende woonoverlast die bewoners ervaren in Den Haag, ook in corporatiecomplexen, onderzoeken partijen de mogelijkheden om overlastgevers systematisch aan te pakken en de overlast te verminderen. >>

Artikel 15 Pilot huisvesting van ernstige overlastgevers en zorgmijders

In het kader van Den Haag Onder Dak II zetten gemeente, zorginstellingen (m.n. Parnassia) en corporaties zich in voor twee experimenten met ernstige overlastgevers en zorgmijders, die niet in collectieve opvang zijn te handhaven.

De gemeente is verantwoordelijk voor de planologische beslissingen en de locaties. De corporaties voor de ontwikkeling en een financieel verantwoorde exploitatie van de voorziening(en).

Partijen overleggen met de zorginstellingen de verdere invulling van beheer en begeleiding. >>

Artikel 16 Woningaanpassing

16.1 Partijen onderzoeken of vraag en aanbod van aangepaste woningen beter op elkaar afgestemd kunnen worden. De gemeente, trekker van het onderzoek, rondt dit in 2011 af. Op basis van de resultaten van dit onderzoek, wordt een actieplan gemaakt met verbetervoorstellen. Op grond daarvan doen partijen voorstellen voor een betere afstemming van vraag en aanbod.

16.2 Het convenant Woningaanpassingen blijft van kracht op de procedure rond de (technische) aanpassing van woningen. >>

Artikel 17 Groepswonen

Wanneer een initiatiefnemer zich meldt voor een groepswonenproject, onderzoeken de corporaties in overleg de mogelijkheden. Daarbij wordt ondermeer gekeken naar financiële haalbaarheid, beschikbare locaties, verdringingseffecten en begeleiding. >>

Artikel 18 Arbeidsmigranten

18.1 Tot 2015 streven partijen ernaar om huisvesting te bieden aan tenminste 1.500 arbeidsmigranten.

18.2 Hiervoor ontwikkelen partijen bestaande, leegstaande (kantoor)panden en/of gebiedslocaties om te voorzien in logies (bedden) en zelfstandige units/kamers voor arbeidsmigranten.

18.3 De gemeente is verantwoordelijk voor het nemen van de planologische beslissingen, de locaties en de noodzakelijke beheermaatregelen in de directe omgeving.

18.4 De corporaties zijn verantwoordelijk voor de ontwikkeling en de kostendekkende exploitatie van deze voorzieningen.

18.5 Naast het ontwikkelen van leegstaande gebouwen en/of gebiedslocaties kunnen corporaties woningen ook kamergewijs verhuren aan arbeidsmigranten. Deze woningen behoren in beginsel niet tot de sociale voorraad. Slechts bij uitzondering worden sociale huurwoningen kamergewijs verhuurd. Uitzondering zijn niet-schaarse woningen en woningen die zijn aangewezen voor sloop. De corporaties zijn daarbij voorzichtig met het verhuren van woningen in kwetsbare gebieden.

18.6 De corporaties verhuren ook reguliere sociale huurwoningen aan arbeidsmigranten. Deze verhuringen moeten voldoen aan de toewijzingsafspraken die op regionaal en lokaal niveau zijn gemaakt.

18.7 De corporaties en gemeente werken samen om de huisvesting van arbeidsmigranten regionaal op de kaart te zetten. Uitgangspunten daarbij zijn het beperken van de disbalans tussen wonen en werken én regionale samenwerking bij het beschikbaar stellen van locaties voor deze groep, vergelijkbaar met de benadering van de BBSH-doelgroep. >>



4

Bestaande voorraad

Artikel 19 Kernvoorraad sociale huurwoningen

19.1 Op grond van het aantal huishoudens dat is aangewezen op een sociale huurwoning, gaan partijen uit van een benodigde kernvoorraad in Den Haag van 75.000 sociale huurwoningen. Het aandeel van de afzonderlijke corporaties wordt bepaald op basis van de omvang van het woningbezit van alle in Den Haag werkzame toegelaten instellingen.

19.2 Als de kernvoorraad in gevaar dreigt te komen, heroverwegen partijen de uitgangspunten voor de nieuwbouwproductie, het herstructureeringsprogramma, het liberalisatiebeleid of het verkoopprogramma.

19.3 Partijen onderzoeken samen in hoeverre het noodzakelijk en/of wenselijk is dat de kernvoorraad verder wordt uitgesplitst naar huurklasse, woninggrootte en/of woningtypen.

19.4 Partijen komen verder overeen dat zij telkens kort na het uitkomen van het WoON de noodzakelijke kernvoorraad opnieuw vaststellen. >>

Artikel 20 Sociale voorraad en onderhoud

20.1 De zorgplicht van de corporaties voor een goed onderhoud van de woningen is wettelijk verankerd. Toch willen partijen benadrukken dat het voor het woongenot en een goede en veilige omgeving noodzakelijk is dat woningen goed worden onderhouden en beheerd. Dit geldt vooral voor woningen waarvoor een sloopbesluit is uitgesteld of afgesteld. Partijen spreken hierover af:

- De corporaties geven hun huurders(organisatie) jaarlijks inzicht in hun voornemens met betrekking tot planmatig onderhoud.
- De huurdersorganisatie/bewonerscommissie heeft het recht hierover een gekwalificeerd advies uit te brengen.

- Voor complexen die op de nominatie staan voor sloop stellen de corporaties een sociaal plan op voor de bewoners van dat complex om verpaupering te voorkomen en de leefbaarheid op peil te houden.
- Wanneer herstructureeringsplannen niet doorgaan of meer dan een jaar worden uitgesteld geeft de corporatie de betrokken huurders zo snel mogelijk duidelijkheid over het voorgenomen onderhoud in de komende jaren.

20.2 Ook de zorg van de gemeente voor de openbare ruimte is een gegeven. Toch willen partijen ook hier benadrukken dat het voor het woongenot van de huurder en voor een goede en veilige omgeving noodzakelijk is dat de omliggende openbare ruimte goed wordt onderhouden en beheerd.

Artikel 21 Verkoop en splitsing sociale huurwoningen

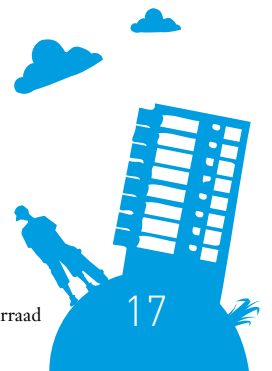
21.1 Bij het aanwijzen van complexen voor de verkoop, houden partijen rekening met het belang van een vitaal, ongedeeld en duurzaam Den Haag. Ook is van belang dat de woningvoorraad op stedelijk en gebiedsniveau voldoende gedifferentieerd blijft.

21.2 Een verkoopvoorstel van een van de corporaties wordt beleidsmatig onderbouwd, waarbij het verkoopvoornemen wordt geplaatst in het perspectief van (ontwikkelingen binnen) de voorraad op stedelijk en gebiedsniveau.

21.3 De gemeente kan – indien nodig – de andere corporaties hun mening vragen over het verkoopvoorstel. >>

21.4 Voor woningen en/of complexen die op gemeentegrond staan en waarvan de grond in erfpacht is uitgegeven, betaalt de corporatie grondwaardesuppletie. Met eventuele investeringen voor extra kwaliteit (buiten het reguliere onderhoud) wordt in zoverre rekening gehouden, dat de te suppleren grondmeerwaarde daardoor niet wordt verhoogd.

21.5 De gemeente en de individuele corporaties maken bilaterale afspraken over concrete verkoopvoorstellen van woningen.



5

Woningproductie

Artikel 22 Productie in het goedkope segment

22.1 Partijen erkennen een wederzijdse verantwoordelijkheid voor het realiseren van voldoende goedkope woningen in Den Haag. Voor de periode 2010-2015 garanderen Vestia, Staedion en Haag Wonen dat zij gezamenlijk minimaal 2.000 goedkope woningen opleveren.

22.2 Daarbij maken zij de volgende aanvullende afspraak:

- ten minste 2/3 van de gerealiseerde goedkope woningen bestaat uit nieuwbouw;
- maximaal 1/3 bestaat uit ingrijpende woningverbeteringen A (zie Definities).

22.3 In de grote gebiedsontwikkelingen (masterplangebieden uit de Structuurvisie 2020) wordt minstens de helft van de nieuwe goedkope huurwoningen gerealiseerd met een huurprijs onder de 'aftoppingsgrens'. Omdat deze gebiedsontwikkelingen niet op korte termijn plaatsvinden, is afgesproken dat de corporaties in de periode tot 2015 eerder van de nieuwe goedkope huurwoningen realiseren onder de 'aftoppingsgrens (extra goedkoop)'.

22.4 Voor deze extra goedkope woningen in herstructureringsgebieden geldt de aanvullende afspraak dat de huur bij mutatie mag worden geharmoniseerd naar een ander huursegment. Ook mogen de corporaties deze woningen bij mutatie verkopen. In verband met de lage mutatiegraad geldt dit ook voor woningen die tussen 2005 en 2010 zijn gerealiseerd.

22.5 Partijen spreken ook af dat zij op regionaal niveau minimaal 25% goedkope huur en op gemeentelijk niveau maximaal 10% goedkope koop realiseren. Als uit regiorapportages blijkt dat het minimum van 25% goedkope huur niet wordt bereikt, bepalen partijen in overleg of dit consequenties heeft voor deze afspraken.

22.6 De corporaties realiseren nieuwbouwwoningen volgens de richtlijnen in de nota Aanpasbaar Bouwen 2009.

22.7 Partijen maken bilateraal afspraken over de manier waarop zij de bouwproductie in de komende periode verder stimuleren. >>

Artikel 23 Herstructurering en versterking kwetsbare wijken

Partijen erkennen een wederzijdse verantwoordelijkheid voor de herstructurering in Transvaal en Zuidwest (Bouwlust/Vrederust, Morgenstond en Moerwijk) en de versterking van kwetsbare wijken (Rivierenbuurt en Mariahoeve). >>

Artikel 24 Fasering en afstemming

24.1 De gemeente en de corporaties stellen jaarlijks een woningbouwprogramma op om het toekomstige planaanbod te volgen en op elkaar af te stemmen. Daarin staan de projecten die starten en worden opgeleverd in de daaropvolgende twee jaar. Ook wordt een overzicht gegeven voor de drie jaren daarop.

24.2 Om de woningbouwproductie te kunnen (bij)sturen, leveren Vestia, Staedion en Haag Wonen twee keer per jaar een lijst aan bij de gemeente. Daarin staan de projecten die de corporaties de komende vijf jaar willen starten en opleveren, de planning en het te realiseren programma. Op grond van de aangeleverde lijsten maakt de gemeente twee keer per jaar een analyse van de voortgang.

24.3 De voortgang wordt twee keer per jaar bilateraal besproken door de gemeente en de betreffende corporatie.

24.4 Maximaal drie keer per jaar bespreken de corporaties individuele knelpunten in de voortgang met de gemeente in het zogenaamde ‘mandjesoverleg’. Namens de gemeente gebeurt dit door de directeur van het Grond- en Ontwikkelingsbedrijf. Afhankelijk van de agenda nemen ook andere directeuren en ambtelijke opdrachtgevers van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling deel aan dit overleg.

Artikel 25 Parkeren

25.1 Zonder de onderlinge samenhang uit het oog te verliezen, maken partijen op vier verschillende niveaus afspraken op het gebied van parkeren, te weten op projectniveau, gebiedsniveau, zonering en stadsniveau. Deze afspraken zijn nodig, zodat de voorwaarden voor nieuwbouw zo min mogelijk een belemmering vormen bij het realiseren van de gemeenschappelijke bouwambitie.

25.2 Voordat de partijen gaan ‘rekenen en tekenen’ voor project/gebiedsontwikkeling, wordt een quick scan uitgevoerd, waarin de bouwmassa voor dit gebied wordt bepaald. Vervolgens bepalen zij aan de hand van de noodzakelijke voorzieningen (waaronder in ieder geval parkeren) welke bouwmassa overblijft voor woningbouw en andere functies. De uitkomsten van de quick scan zijn het uitgangspunt voor de project/gebiedsontwikkeling.

25.3 Als de corporatie zich niet kan vinden in de uitkomsten van de quick scan, is er een escalatiemogelijkheid naar het directieteam van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling.

25.4 Partijen stellen de uitkomsten van de quick scan vast als vertrekpunt voor de verdere project/gebiedsontwikkeling, inclusief de bijbehorende (financiële) verantwoordelijkheden.

25.5 De gemeente (de afdeling Stedenbouw van DSO in het bijzonder) volgt op actieve wijze de landelijke ontwikkelingen op het gebied van creatieve parkeeroplossingen. Daartoe:

- beheert zij een voorbeeldenboek;
- geeft zij trainingen in het bedenken van creatieve oplossingen;
- geeft zij trainingen in het kostenbewustzijn van verschillende oplossingen;
- organiseert zij – minimaal één keer per jaar – workshops voor marktpartijen en corporaties om de creativiteit op dit gebied te vergroten.

25.6 Om de omgevingskenmerken bij gebiedsontwikkeling in beeld te brengen, hebben partijen samen een stappenplan ontwikkeld, dat wordt uitgewerkt in de nota Parkeernormen.

25.7 Het stappenplan vormt de leidraad voor het vaststellen van de parkeereis. Bij het zoeken naar parkeeroplossingen, moet de parkeerdruk in de omgeving van het bouwplan worden beoordeeld. In volgende matrix staat wanneer parkeeroplossingen in het openbaar gebied of op eigen terrein moeten/mogen worden benut:

Huidige parkeerdruk	Parkeerbehoefte in nieuwe situatie is:		
	kleiner	gelijk	groter
< 80%	Parkeren op straat toegestaan	Parkeren op straat toegestaan	Parkeren op straat toegestaan (tot 80%, rest parkeren op eigen terrein)
> 80%	Parkeren op straat toegestaan	Parkeren op eigen terrein	Parkeren op eigen terrein

Vanuit het belang van leefbaarheid en kwaliteit van de leefomgeving, is de richtlijn voor de parkeerdruk op straat vastgesteld op 80%. Wanneer de huidige parkeerdruk daar onder ligt, is parkeren op straat toegestaan (tot een parkeerdruk van 80%); wanneer de druk groter is dan 80% wordt parkeren op straat alleen toegestaan wanneer de parkeerbehoefte kleiner wordt door de ontwikkeling. In de andere gevallen moet de parkeerbehoefte opgelost worden door parkeerplaatsen op eigen terrein.

25.8 Om de maximale afstand te bepalen voor parkeeroplossingen bij (nieuw)bouwontwikkelingen geldt de volgende tabel:

	Wonen	Werken	Bezoek (<2u)	Bezoek (>2u)
Centrum	500m / 7 min	700m / 10 min	200m / 3 min	700m / 10 min
Schil	500m / 7 min	500m / 7 min	200m / 3 min	500m / 7 min
Stadsrand	500m / 7 min	350m / 5 min	100m / 1,5 min	350m / 5 min

25.9 Als degenen die zich met de concrete gebiedsontwikkeling bezighouden het onderling niet eens kunnen worden over de hoogte van de parkeereis, kunnen zij terecht bij het directieteam van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling. >>

Artikel 26 Zonering en hoogte parkeernormen

26.1 De gemeente herijkt de parkeernormen. De uitkomsten worden in 2011 verwacht.

26.2 Voor deze herijking vraagt de gemeente input van verschillende belanghebbenden, waaronder de corporaties.

Artikel 27 Stadsniveau

Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor om de werking van het huidige Parkeerfonds te herzien. Daartoe neemt zij in de nota Parkeernormen de voorwaarden op waaronder afdracht aan het Parkeerfonds mag/ moet plaatsvinden.

6

Duurzaamheid

Nieuw in de prestatieafspraken is het thema duurzaamheid. De woningvoorraad duurzamer maken staat sinds een paar jaar prominent op de agenda van de corporaties en de gemeente.

Artikel 28 Bestaande convenanten

Bestaande afspraken, akkoorden en convenanten blijven onverkort van kracht. >>

Artikel 29 Afspraken corporaties

De corporaties voeren een actief duurzaamheidsbeleid en putten uit verschillende mogelijkheden en instrumenten:

- Gebruik van kleinschalige systemen voor warmtelevering uit lokale bron via warmtepompen. Deze systemen zijn niet alleen geschikt voor verwarming in de winter, maar ook voor koeling in de zomer;
- Toepassen van alternatieve, niet-fossiele energiebronnen, zoals zeewaterwarmte (Duindorp) en geothermie (Zuidwest);
- Aanbrengen van gevel-, dak- en vloerisolatie en dubbel glas;
- Duurzaam slopen en demonteren en waar mogelijk hergebruik van materialen;
- Gebruik van LED's voor binnen- en buitenverlichting;
- Voorlichting geven aan huurders over zuiniger energiegebruik en een gezond binnenmilieu;
- Labelverbetering van corporatiewoningen;
- Vergroenen van de bestaande bouw samen met bewoners (groene gevels, moestuinen op binnenterreinen, groene daken);
- Bewoners stimuleren om met voorstellen te komen voor verduurzaming van hun woning of complex;
- Vervangen van open verbrandingstoestellen om de kwaliteit van het binnenmilieu in woningen te verbeteren en om gezondheidsrisico's voor bewoners zoveel mogelijk te beperken.

- De gemeente en corporaties erkennen de problemen die bestaan in het aanbod van FSC-hout en de controle op FSC-hout. De corporaties streven ernaar zoveel mogelijk met gecertificeerde aannemers te werken.

Artikel 30 Afspraken gemeente

- De gemeente voegt een aantal afzonderlijk gesubsidieerde organisaties samen tot één klimaatcentrum. De gemeente realiseert zo een stevig duurzaamheidsplatform in de stad. Dit platform is voor gemeente, bewoners en instellingen een advies- en informatiepunt op het gebied van duurzaamheid.
- De gemeente stimuleert minder energieverbruik in en om de woning door middel van duurzame voorbeeldwoningen en het aanbieden van verschillende subsidies. De voorbeeldwoningen laten bewoners zien wat voor energiebesparingen er in een woning mogelijk zijn.

Artikel 31 Gezamenlijke afspraken

Gemeente en corporaties maken daarnaast de volgende afspraken:

31.1 Bij ingrijpende woningverbetering (A en B) streven de corporaties naar een stijging van minimaal twee stappen in het energielabel of naar label B.

31.2 In het aanvullende verkoopprogramma dat partijen in het kader van deze afspraken overeenkomen, verkopen de corporaties alleen woningen met toekomstwaarde. Dit betreft geen woningen met een F of G label. Uitzonderingen zijn:

- kluswoningen: aan kopers van kluswoningen worden eisen gesteld over het duurzamer maken van de woning;
- verspreid bezit;

- complexen waarvan corporaties tijdens de termijn van uitponden (gemiddeld langer dan 15 jaar) het (groot) onderhoud aan het complex blijven doen. Bij groot onderhoud worden duurzaamheidsverbeteringen aan het casco aangebracht. De corporatie heeft de regie, zolang zij een meerderheidsbelang heeft in de VvE.

Om te voorkomen dat geplande onderhouds-ingrepen bij een minderheidsbelang niet meer worden uitgevoerd, wordt in de koopakte vastgelegd dat de koper verplicht is mee te werken/betalen aan de noodzakelijke ingrepen aan het casco. De koper is zelf verantwoordelijk voor het op peil brengen en houden van de binnenkant. Mocht de woning in waarde stijgen door duurzaamheidsverbeteringen van de corporaties tijdens de termijn van uitponden, dan worden dat in mindering gebracht op de waarde van de woning. Ook telt het niet mee in de berekening van de grondwaardesuppletie.

31.3 De gemeente pakt actief haar regierol op voor het thema duurzaamheid. Dit houdt in dat:

- de gemeente zorgt voor gebiedsgerichte afstemming van de initiatieven van verschillende partijen in de stad, zoals bijvoorbeeld bij WKO-boringen;
- de gemeente de inrichting coördineert van de openbare ruimte in een gebied, tenzij nadrukkelijk is afgesproken dat een andere partij dit doet. Uitgangspunt daarbij is 40% energiebesparing in de openbare verlichting in 2020;
- de gemeente experimenten initieert of bevordert die gericht zijn op de toepassing van duurzame energiebronnen.

31.4 De gemeente en corporaties organiseren jaarlijks een evenement, waarin de behaalde successen en resultaten op het gebied van duurzaamheid, maar ook eventuele knelpunten centraal staan.

7

Leefbaarheid en veiligheid

Artikel 32 Organisatie gebieden

Tussen de gemeente en de corporaties vindt overleg plaats over structurele, gebiedsgerichte samenwerking en afstemming over leefbaarheid en veiligheid. Het laatste gebeurt jaarlijks tijdens het Bestuurlijk Overleg tussen gemeente en corporaties. >>

Artikel 33 Veiligheid

De gemeente blijft buurtinterventieteams inzetten. >>

Artikel 34 Openbare ruimte

34.1 De corporaties leveren jaarlijks per stadsdeel een overzicht van de geplande aanpak van portieken, galerijen en de directe woonomgeving. Waar mogelijk vult de gemeente deze aanpak aan door in deze gebieden herstelwerkzaamheden in de openbare ruimte uit te voeren. Daarbij is de zogeheten ‘residentiekwaliteit’ de norm.

34.2 De afspraken over graffiti-verwijdering worden verlengd. Als er schaalvoordeel te behalen valt, doen partijen een voorstel voor een gemeentebrede bundeling van contracten voor graffiti-verwijdering. In de zogenaamde ‘uitroloverleggen’ evalueren de partijen de resultaten van deze aanpak. >>

Artikel 35 Samenleven

35.1 De bestaande afspraken over de Haagse Hopjes blijven van kracht. De 23 Haagse Hopjes zijn belangrijk voor de stad. Veel kinderen maken gebruik van een Haags Hopje. Via de inzet van een Haags Hopje wordt een goede bijdrage geleverd aan verbetering van de sociale controle en samenhang in de buurt. Voorwaarde is dat een

Haags Hopje over voldoende capaciteit en mogelijkheden beschikt. De gemeente zorgt ervoor dat de huidige dienstverlening wordt voortgezet.

35.2 Partijen blijven ook betrokken bij de tien buurtkamers. De corporaties financieren de vaste huisvestingslasten, de gemeente de middelen voor gas, water, licht en een beperkt activiteitenbudget. De gemeente is ook verantwoordelijk voor de professionele begeleiding van de buurtkamers. Deze wordt op maat geleverd door de welzijnsorganisatie in het betreffende stadsdeel. De begeleiding is erop gericht zoveel mogelijk taken uit te laten voeren door vrijwilligers. De begeleidende instantie fungeert als verbindingsschakel tussen de corporatie enerzijds en vrijwilligers en gebruikers anderzijds.

35.3 In 2011 evalueren de partijen het spaarpuntensysteem Crownies. Ook beslissen zij of het project een vervolg krijgt.

35.4 De afspraken over de inzet en financiering van Bemiddeling en Mediation blijven van kracht. Bemiddeling en Mediation is een project van gemeente, corporaties en politie, waarbij conflicten tussen bewoners op portiek- en buurt-niveau bemiddeld kunnen worden door onafhankelijke bemiddelaars/mediators. Het project is succesvol en draagt bij aan het verminderen van woonoverlast in de stad. De kosten die voor dit project in Den Haag worden gemaakt, worden voor de helft betaald door de gemeente en voor de andere helft door Haag Wonen, Staedion en Vestia. >>

Artikel 36 Werk

36.1 Partijen spreken de intentie uit het convenant Leerling-bouwplaatsen te vernieuwen met dezelfde looptijd als deze prestatieafspraken (2010-2015).

36.2 Bovendien spannen zij zich in om het convenant uit te breiden naar andere disciplines in de bouw, zoals schilderwerk. >>

8

Herstructurering

Artikel 37 Financiële afspraken

37.1 De bestaande financiële afspraken over herstructurering boden voldoende houvast voor een voortvarende aanpak. Voor de plangebieden waar de herstructurering nog niet voltooid is, zijn samenwerkingsovereenkomsten afgesloten. Die krijgen een vervolg. Verder zullen in deze periode nieuwe samenwerkingsovereenkomsten worden gesloten. Voor beide geldt dat de uitvoering niet strijdig mag zijn met nieuwe wet- en regelgeving. >>

37.2 De financiële afspraken die bij de prestatieafspraken 2003-2010 gemaakt zijn, krijgen een vervolg op voorwaarde dat:

- de mogelijke verrekening van de verschuldigde grondwaardesuppletie zich beperkt tot de plangebieden binnen de herstructureringsgebieden;
- de afspraak tussen partijen over mogelijke saldering tussen plannen zich uitstrekt over de periode van 2010 tot 2015 in het geval van nieuwe prestatieafspraken. >>

37.3 De scheiding van rollen en verantwoordelijkheden blijft bestaan. Vastgoed- en grondexploitatie zijn in principe de verantwoordelijkheid van de corporaties. Op elkaar aansluitende besluitvorming voor publiekrechtelijke of privaatrechtelijke processen worden voor zover mogelijk vanuit de regierol bij de corporaties op elkaar afgestemd. >>

37.4 Het voortzetten van de financiële afspraken over herstructurering mag niet in strijd zijn met de Europese regelgeving op het gebied van aanbestedingsrecht en staatssteunverlening. Dit dient in lijn te zijn met het advies van de gemeentelijke Bestuursdienst afdeling Juridische Zaken d.d. 13 januari 2011 (zie ook bijlage 3). >>

37.5 Dit advies geeft de kaders voor samenwerking aan op grond van het aanbestedingsrecht. Daarbij kan gekozen worden uit drie varianten:

- een zelfstandige aanbestedingsrol van de woningcorporatie, waarbij het verplicht is de Europese richtlijnen toe te passen (als de openbare ruimte een onlosmakelijk onderdeel is van integrale herstructurering);
- een gezamenlijke aanbesteding met mandaatregeling aan de woningcorporatie namens de gemeente;
- een zelfstandige aanbestedingsrol van de gemeente volgens een overeengekomen vergoeding die ten laste komt van de grondexploitatie door de woningcorporatie. Daarbij moet vooraf overeenstemming zijn bereikt over de inrichting, kwaliteit en kosten (inclusief risicodekking). >>

De uitwerking van één van deze varianten vindt plaats op basis van afspraken per plangebied of project, en bilateraal per betrokken corporatie(s). Daarbij houden partijen rekening met eventuele gevolgen voor bestaande prestatieafspraken en/of samenwerkingsovereenkomsten.



9

Organisatie, monitoring en evaluatie

Artikel 38 Monitoring

38.1 Jaarlijks evalueren partijen de afspraken vóór 1 november. De resultaten kunnen worden gebruikt om elkaar aan te spreken op de gemaakte afspraken en de te leveren prestaties. De gemeente bereidt de evaluatie voor.

38.2 Op basis van de jaarlijkse monitoring kunnen partijen gezamenlijk besluiten om de afspraken te herzien. In dat geval worden de herziene afspraken opnieuw door de partijen ondertekend.

38.3 Op 31 december 2014 eindigt deze overeenkomst. In het tweede kwartaal van 2014 worden de prestaties geëvalueerd. Ook worden afspraken gemaakt over vernieuwing van de prestatieafspraken. >>

Artikel 39 Evaluatie

39.1 Op basis van de monitoringsgegevens maken de partijen iedere twee jaar een verslag. Daarin staat een terugblik op de naleving van de afspraken en een vooruitblik op de resterende termijnperiode.

39.2 Ook maken zij een analyse van de (markt)ontwikkelingen en trends in de regionale volkshuisvestingsdoelstellingen. Eventuele consequenties voor de aanpassing van de gemaakte afspraken worden vermeld. Partijen voeren hierover overleg met elkaar. >>

Artikel 40 Geschillenregeling

40.1 Aangezien de overeenkomst tot doel heeft om in onderling overleg en samenwerking tot bepaalde resultaten te komen, ligt het voor de hand om geschillen in eerste instantie in onderling overleg op te lossen.

40.2 Een partij die meent dat een geschil bestaat, deelt dat schriftelijk aan de andere partij mee. De mededeling bevat een omschrijving van het geschil en een mogelijke oplossing daarvoor.

40.3 Binnen twee weken na dagtekening van de mededeling, zendt de wederpartij haar visie op het geschil én een voorstel voor een oplossing aan de andere partij.

40.4 Binnen drie weken na afloop van de termijn overleggen partijen over een oplossing van het geschil. Elke partij kan zich door deskundigen laten bijstaan.

40.5 De partijen kunnen in overleg van de termijnen afwijken.

40.6 Als het overleg niet tot overeenstemming leidt, zullen de partijen het geschil proberen op te lossen door bemiddeling op basis van het Reglement van het Nederlands Mediation Instituut. >>

Toelichting

Toelichting op de artikelen

*Niet alle artikelen komen in dit deel opnieuw aan bod.
Er is alleen een toelichting opgenomen indien relevant.*

1 Hoofddoelstellingen en status van de overeenkomst

Artikel 2 Status van de overeenkomst

Uit de omschrijving van artikel 2 blijkt dat partijen er wederzijds op vertrouwen dat zij handelen volgens de gemaakte afspraken. Partijen kiezen er niet voor om sancties te verbinden aan afspraken die niet worden nagekomen. Uiteraard kunnen partijen wel gebruikmaken van de geschillenregeling uit hoofdstuk 9 als één of meerdere partijen (ernstig) nalatig is in het nakomen van de afspraken.

2 Passend huisvesten doelgroepen

De Europese richtlijn rond de toewijzing van sociale huurwoningen is op 1 januari 2011 ingegaan. Op grond hiervan moeten vrijkomende sociale huurwoningen voor 90% worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de € 33.614,-. De corporaties houden zich hieraan.

Aanvullend gelden de afspraken uit de regionale prestatieafspraken. Afspraken op het gebied van woonruimteverdeling in de lokale prestatieafspraken zijn een verbijzondering van de regionale afspraken waar dit voor Den Haag noodzakelijk is.

Wijzigingen in de regionale regels zijn automatisch van toepassing op deze afspraken, tenzij partijen anders overeenkomen.

Op het moment dat partijen deze afspraken maken zijn de gevolgen van de Europese richtlijn nog niet helemaal te overzien. Partijen houden dit daarom nauwlettend in de gaten en doen zo nodig gezamenlijk voorstellen voor een aanpassing van de regionale afspraken aan het Stadsgebied Haaglanden respectievelijk de Sociale Verhuurders Haaglanden. Indien nodig wenden zij zich ook tot het Rijk en/of Europa om een aanpassing van de regels te bepleiten.

Artikel 3 Bodemgarantie BBSH-doelgroep in de bestaande voorraad

Het eerste lid van dit artikel is conform de regionale afspraken, namelijk dat minimaal 70% van de sociale huurwoningen wordt toegewezen aan de BBSH-doelgroep. Vooral in de eenzijdig samengestelde wijken van Den Haag is het van belang om meer (inkomens)differentiatie aan te brengen. Daarom staat in het tweede lid dat in deze wijken volstaan kan worden met een toewijzing van minimaal 60% aan de BBSH-doelgroep. In deze gebieden is het wenselijk dat meer woningen worden toegewezen aan de Europa-doelgroep en/of de lagere midden-inkomens volgens de regionale afspraken.

Artikel 7 Leefstijlen

De toewijzing op basis van leefstijlen verkeert nog in een experimenteel stadium. Partijen willen de effecten van deze vorm van woningtoewijzing goed monitoren. Daarna doen zij gezamenlijk eventueel verdere voorstellen.

Artikel 8 10% vrije beleidsruimte bij woonruimteverdeling

Wat betreft de vrije beleidsruimte volgen partijen de regionale afspraken. Het onderwerp wordt in de regio momenteel volop besproken. Wanneer de regionale regels veranderen, moet de nieuwe tekst – tenzij partijen nadrukkelijk anders willen – hier opgenomen worden.

Dit artikel is dus van kracht tot de nieuwe regionale verordening ingaat.

Artikel 9 Huisvesting grote gezinnen

Sinds jaar en dag hebben grote huishoudens een relatief zwakke positie op de Haagse woningmarkt. Daarom stond in de prestatieafspraken 2003-2010 de bepaling dat de slaagkans van grote huishoudens gelijk moet zijn aan de gemiddelde slaagkans van alle woningzoekenden. Ondanks deze prestatieafpraak blijkt uit de verhuur-rapportages van de afgelopen jaren dat die doelstelling niet gehaald is. Dit was voor de gemeente

en de corporaties aanleiding om na te gaan waarom het nog steeds niet lukt om de positie van grote huishoudens te verbeteren. De belangrijkste redenen zijn:

1. *Een tekort aan grote woningen*

In de woningvoorraad van de Haagse corporaties bevinden zich iets meer dan 4.000 woningen die het predicaat 'grote woning' verdienen (minimaal 5 kamers, woonoppervlak vanaf 80m², huur onder de grens voor huurtoeslag). Dit is ongeveer 5% van de corporatievoorraad in Den Haag. Daar komt bij dat grote woningen over het algemeen een lage mutatiegraad hebben.

2. *Grote woningen worden verhuurd aan kleinere huishoudens*

Niet alle grote woningen komen bij verhuring terecht bij een groot huishouden. Dit heeft verschillende oorzaken. De meest voorkomende is dat de corporatie uit oogpunt van leefbaarheid de woning liever verhuurt aan een kleiner huishouden. Dit gebeurt bijvoorbeeld als de woning gehorig is of als er een concentratie is van grote woningen in één portiek. Ook komt het voor dat een grote woning aan een kleiner huishouden wordt aangeboden nadat de woning eerst een aantal keren is geweigerd door grote huishoudens. De keerzijde van verhuring van grote woningen aan kleine huishoudens is dat betrekkelijk veel grote huishoudens reageren op kleinere woningen en deze ook accepteren. Volgens de regelgeving kan dit zolang er geen sprake is van overbewoning. Dat wil zeggen dat er per persoon minimaal 14m² beschikbaar moet zijn.

3. *Grote woningen worden bewoond door kleinere huishoudens*

Als kinderen uit huis gaan, worden huishoudens kleiner. Daardoor wordt een deel van de grote woningen bewoond door empty-nesters.

Omdat de woningmarktpositie van grote huishoudens nog steeds zwakker is dan die van andere woningzoekenden, spreken gemeente en corporaties ook voor de periode 2010-2015 af dat de slaagkans van grote huishoudens moet verbeteren en gelijk moet worden aan die van andere

huishoudens. Zij zetten daarvoor verschillende instrumenten in.

Corporaties:

1. ***Uitbreiden van het aantal grote woningen***
De corporaties spannen zich in om het aantal grote woningen uit te breiden door nieuwbouw, samenvoeging en het plaatsen van dakkapellen en dakopbouwen. Het realiseren van grote woningen met een betaalbare huur brengt overigens voor de corporaties flinke financiële tekorten met zich mee, waardoor het aantal toevoegingen bescheiden zal blijven.
2. ***Scherper labelen bij verburing***
Bij verhuring zullen de corporaties scherper letten op de huishoudensgrootte in relatie tot de grootte van de woning. Daardoor zullen meer grote woningen terechtkomen bij grote huishoudens.
3. ***Bevorderen van doorstroming***
De corporaties stimuleren kleine huishoudens om door te stromen uit grote woningen. Vooralsnog gaan we hierbij uit van vrijwilligheid. Doorstroming kan zowel algemeen als specifiek worden ingezet. Algemeen als onderdeel van een betere woonruimteverdeling in Haaglanden, waarbij woonduur meer gewicht krijgt en doorstromers een betere positie krijgen. Specifiek als instrument om vooral kleinere huishoudens in grote woningen gericht te benaderen en te verleiden tot verhuizing.

Gemeente:

1. ***Stimulerend vergunningenbeleid***
De gemeente maakt het via haar vergunningenbeleid mogelijk dat woningeigenaren grote woningen realiseren door bestaande woningen te vergroten. Bijvoorbeeld door het plaatsen van dakkapellen en dakopbouwen, op voorwaarde dat de regelgeving dit toelaat.
2. ***Bevorderen van doorstroming***
Om de doorstroming te bevorderen, is aanpassing nodig van de huisvestingsverordening Haaglanden.

De gemeente gebruikt haar positie binnen het stadsgewest om te zorgen dat de noodzakelijke aanpassingen zo snel mogelijk gerealiseerd worden.

3. ***Verhuiskostenvergoeding***
Partijen onderzoeken de mogelijkheid om vergoedingen voor verhuizingen van groot naar klein te combineren met de maatregelen die zij nemen bij het tegengaan van scheefwonen.

Artikel 10 Scheefwonen

Partijen zijn het eens over de opzet en invulling van de analyse en verkennen gezamenlijk de mogelijke maatregelen tegen scheefwonen. Onderzocht wordt wat de praktische uitvoerbaarheid en wederzijdse wenselijkheid van die maatregelen zijn. Belangrijkste randvoorwaarde is dat ze voldoende effect sorteren. De corporaties zien op de Haagse woningmarkt scheefheid niet direct als probleem, maar willen wel meewerken aan het bevorderen van doorstroming uit schaarse woningen. Hierdoor is er draagvlak voor een gemeenschappelijke aanpak.

Partijen zijn gestart met het opstellen van een plan van aanpak. Zij streven ernaar dit voor de zomer af te ronden en beginnen in de tweede helft van 2011 met een gemeenschappelijke aanpak. Omdat de huidige (Rijks)wetgeving weinig instrumenten biedt voor het tegengaan van scheefwonen en de financiële middelen beperkt zijn, richten partijen zich vooral op scheefwonen in schaarse woningen in niet-eenzijdige wijken van Den Haag.

Om de aard en omvang van het scheefwonen in Den Haag op het netvlies te krijgen, hebben partijen een gemeenschappelijke analyse gemaakt. Daaruit blijkt dat er in Den Haag 9.800 huishoudens scheefwonen in de sociale voorraad (uitgaande van een generieke grens van het belastbaar jaarlijks huishoudinkomen van € 43.000,-). Hiervan wonen 2.500 huishoudens in een schaarse woning in een niet-eenzijdige Haagse wijk; de primaire doelgroep voor het doelgericht tegengaan van scheefwonen. Met 'schaarse woning' bedoelen partijen een appartement vanaf 80m² woonoppervlakte en een eengezinswoning vanaf 60m².

Het bepalen van de doelgroep scheefwoners op basis van inkomensgrenzen is niet altijd eenvoudig, omdat individuele huishoudensituaties van mensen soms grilliger zijn dan statische inkomensgrenzen doen vermoeden. Zowel in financieel opzicht (bijvoorbeeld wanneer iemand carrière maakt of zijn werk verliest), als vanuit het perspectief van de wooncarrière van mensen (bijvoorbeeld wanneer iemand actief op zoek is naar een woning, maar er niet direct passend aanbod voor deze persoon is).

Artikel 11 Onrechtmatig wonen

De corporaties en de gemeente bestrijden actief onrechtmatige bewoning en woonfraude conform het Convenant Aanpak Onrechtmatige Bewoning. De corporaties gaan in eerste instantie zelf aan de slag met signalen van onrechtmatig wonen of woonfraude. Deze signalen kunnen voortkomen uit meldingen bij het Meld- en Steunpunt woonoverlast, constateringen van de gemeente en waarnemingen van de corporaties zelf. Als de corporatie niet in staat is het onrechtmatig wonen of de woonfraude zelf te beëindigen, helpt de gemeente door bijvoorbeeld de woning te controleren. Jaarlijks worden ongeveer tweehonderd controles uitgevoerd. Het convenant wordt in 2011 aangepast, omdat enkele benamingen van gemeentelijke organisatieonderdelen verouderd zijn.

Daarnaast bestaat ook het Convenant Integrale Aanpak van Hennepkwekerijen, waarbij de gemeente, de corporaties en diverse andere partijen gezamenlijk hennepkwekerijen aanpakken. De corporaties spelen hierbij alleen een rol als er een hennepkwekerij aangetroffen wordt in een corporatiewoning. Zij kunnen dan, aanvullend op een strafrechtelijke en bestuursrechtelijke aanpak, civielrechtelijk optreden. Denk hierbij aan het beëindigen van een huurcontract, omdat de bewoner zich, door het kweken van hennep in de woning, niet als goed huurder heeft gedragen. Als dit juridisch mogelijk is, ondernemen de corporaties in alle aangetroffen gevallen actie. Zij dragen actief bij aan de opsporing van hennepkwekerijen binnen hun bezit en letten op signalen van hun huurders.

3 Huisvesting bijzondere doelgroepen

Voor de 'kwetsbare groepen' houden de corporaties en de gemeente zich aan de afspraken en ambities uit Den Haag Onder Dak tweede fase (DHODII) 2010-2015.

In DHODII wordt onderscheid gemaakt in:

- **preventie:** het voorkomen van uitval en nieuwe instroom van daklozen;
- **blijvend herstel:** de uitstroom vanuit de maatschappelijke opvang naar permanente huisvesting, van beschermde woonvormen tot zelfstandige huisvesting.

Artikel 12 Vermindering huisuitzettingen

De financiële situatie van de gemeente was aanleiding voor de gemeente om in gesprek te gaan met de corporaties over herijking van het project. Vroegtijdige preventie, een goed afgestemd incasso-proces en adequate schuldhulpverlening zijn daarbij belangrijke pijlers. Daarnaast wordt bezien op welke gebieden en doelgroepen de focus komt te liggen.

Artikel 13 Begeleid wonen

De corporaties garanderen voldoende beschikbare woningen voor begeleid wonen onder voorwaarde dat de begeleiding goed is georganiseerd. Samen met de zorginstellingen wordt - conform aanbevelingen van de Quicksan Woonoverlast Den Haag - begeleid wonen verder verbeterd. Doel is om cliënten van begeleid wonen én mensen, die geen of ambulante zorg ontvangen, te motiveren begeleiding te accepteren om overlast naar burens te voorkomen. Om te zorgen voor uitstroom uit de opvang wordt aandacht besteed aan:

- aanbodplanning op basis van woonbehoefte gericht op eventuele nieuwe opvangmogelijkheden en vooral een betere raming van de uitstroom via begeleid wonen;
- organisatie van de (woon)begeleiding;
- het ontwikkelen van nieuwe woonvormen;
- het uitwerken van de regionale prestatieafspraken en afspraken met gemeenten en corporaties binnen Den Haag.

Artikel 14 Woonoverlast

Om woonoverlast in corporatiecomplexen terug te brengen, werken partijen de volgende voorstellen verder uit:

- registratie van notoire overlastgevers, die door corporaties niet alleen kunnen worden aangepakt;
- een platform verbonden aan het meldpunt Woonoverlast, waar overlastgevers worden besproken vanuit overlastbeperking, of ze nu wel of geen zorg nodig hebben;
- welke opties er zijn voor aanscherping van de aanpak woonoverlast:
 - vooraf (verhuurdersverklaring, intake bij ondertekening huurcontract);
 - tussentijds (brief of gele kaart);
 - curatief (rode kaart, vonnis tot uitzetting, louter gebaseerd op overlast).

Artikel 15 Pilot huisvesting van ernstige overlastgevers en zorgmijders

Door de extramuralisering van de zorg is de overlast in wooncomplexen de laatste jaren toegenomen. Partijen zijn van mening dat adequate zorgverlening aan patiënten van groot belang is. Tegelijkertijd constateren zij dat er ook binnen de corporatievoorraad meer huurders overlast geven aan omwonenden, terwijl er geen zicht lijkt op verbetering. Dit project is bedoeld voor deze relatief kleine groep ernstige overlastgevers. Projecten als deze kunnen ook alleen door intensieve samenwerking tussen zorginstellingen, corporaties en gemeente tot stand komen. De gemeente wil tenminste twee projecten een financiële prikkel geven.

Artikel 16 Woningaanpassing

Vraag en aanbod van woningen die voor gehandicapten zijn aangepast, blijken in de praktijk moeilijk te matchen. Een aangepaste woning blijkt in veel gevallen niet of onvoldoende geschikt te zijn voor de handicap van de volgende bewoner. Ook is soms sprake van kapitaalvernietiging door verwijdering en vervanging van dure voorzieningen. Een actieplan is nodig om vraag en aanbod beter op elkaar af te stemmen.

Artikel 17 Groepswonen

Partijen vinden het belangrijk om groepen te faciliteren die een project voor groepswonen in de goedkope sector willen realiseren. De gemeente ondersteunt daartoe Stichting Sing. De afgelopen jaren zijn er in Den Haag zo'n 25 projecten voor groepswonen gerealiseerd. De corporaties staan ervoor open om kansrijke initiatieven te ondersteunen. Het aantal concrete initiatieven blijft de laatste tijd achter bij eerdere jaren. Uit het overleg met Sing blijkt dat er voor de komende periode te weinig concrete projecten zijn om een streefaantal per jaar te kunnen rechtvaardigen.

Artikel 18 Arbeidsmigranten

De gemeente en corporaties spannen zich gezamenlijk in om te zorgen voor voldoende woonaanbod voor arbeidsmigranten. Naar schatting verblijven momenteel 20.000 arbeidsmigranten in Den Haag. De groep 'blijvers' wordt voorzien van goede informatie zodat zij, naast andere doelgroepen, hun weg naar sociale huisvesting kunnen vinden.

Een deel vindt echter ook huisvesting in het illegale circuit. Vaak zijn dat arbeidsmigranten die tijdelijk in Nederland (Den Haag) werkzaam zijn. Gelet op de overlast die dat met zich meebrengt, is het van groot belang dat deze werknemers legaal en met adequate voorzieningen worden gehuisvest. Het tekort aan legale huisvestingsmogelijkheden leidt tot aantasting van de leefbaarheid in corporatiewijken en illegaal gebruik van corporatiewoningen.

Tot 2015 streven de gemeente en de corporaties ernaar om voor 1.500 arbeidsmigranten huisvestingsmogelijkheden te bieden. Samen wordt gezocht naar mogelijkheden hiervoor, bijvoorbeeld door huisvesting in leegstaande gebouwen of de realisatie van grotere huisvestingsprojecten. De gemeente is daarbij verantwoordelijk voor de planologische beslissingen en de locaties. De corporaties zijn verantwoordelijk voor de ontwikkeling en de financieel verantwoorde exploitatie. Partijen spreken bovendien af een nieuw huisvestingstraject voor arbeidsmigranten op te zetten als het in deze periode niet lukt om het doel te bereiken.

4 Bestaande voorraad

De corporaties beheren samen een groot deel van de goedkope woningvoorraad in Den Haag. Zij zorgen ervoor dat de woning binnen en buiten goed en planmatig wordt onderhouden. Zij beheren huurwoningen, maar er ligt ook een stijgende VvE-beheeropgave waarin zij dit doen via gedeelde verantwoordelijkheid met de eigenaren. De gemeente heeft een belangrijke verantwoordelijkheid in het beheer en onderhoud van de openbare ruimte. Daarnaast verkopen de corporaties een deel van hun woningen. Dit draagt bij aan een meer gedifferentieerde voorraad binnen de eenzijdige wijken in Den Haag en genereert financiële middelen voor de investeringsopgave van de corporaties.

Artikel 19 Kernvoorraad sociale huurwoningen

Om de kernvoorraad sociale huurwoningen te kunnen bepalen, moet in de eerste plaats worden bepaald hoe groot de groep huishoudens is die op de sociale voorraad is aangewezen. Een uitgewerkte doorrekening is opgenomen in bijlage 5.

De kernvoorraad betreft het totaal aantal sociale huurwoningen. Deze prestatieafspraken wordt gemaakt met de drie grote corporaties. De totale kernvoorraad bedraagt 75.000 woningen. Het aandeel van de afzonderlijke corporaties in dit aantal wordt proportioneel bepaald op basis van de omvang van het woningbezit van alle in Den Haag werkkzame toegelaten instellingen.

De ontwikkelingen van de doelgroep zijn gebaseerd op berekeningen uit het WoON. Het WoON houdt rekening met lange termijn ontwikkelingen en verschijnt vierjaarlijks. Partijen bekijken steeds op basis van de uitkomsten van het WoON of er aanleiding is om de kernvoorraad aan te passen. Ontwikkelingen in de voorraad kunnen daar ook reden toe geven.

De afspraak is nu zo vormgegeven dat de corporaties gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor het in stand houden van de kernvoorraad. De afzonderlijke corporaties kunnen daar niet op worden aangesproken. Partijen zijn echter overeengekomen dat zij na de totstandkoming van deze afspraken met elkaar nagaan in hoeverre het noodzakelijk/wenselijk is dat iedere corporatie de noodzakelijke kernvoorraad bepaalt. Mutatis mutandis zou dat dan ook moeten gelden voor de corporaties die geen prestatieafspraken met de gemeente maken. Ook onderzoeken partijen of het nodig is om de kernvoorraad verder uit te splitsen naar huurklasse, woninggrootte en/of woningtypen.

Artikel 21 Verkoop en splitsing sociale huurwoningen

Partijen zijn het er over eens dat het ‘verkoopbeleid’ moet passen binnen het bestaande beleid ten aanzien van de (sociale) voorraad. Dat betekent dat het aantal sociale huurwoningen door een verkoopvoorstel nooit onder het in artikel 19 vastgestelde aantal sociale huurwoningen (de kernvoorraad) mag komen.

Vanwege het geringe aantal eengezinswoningen in de voorraad goedkope woningen, moeten de woningcorporaties voorkomen dat de goedkope voorraad door verkoop afneemt. Bovendien moeten zij bij verkoop rekening houden met het anti-segregatiebeleid. Dat betekent dat de corporaties woningverkoop moeten voorkomen in gebieden waar weinig sociale voorraad is.

Ook moeten zij zoveel mogelijk voorkomen dat woningen verkocht worden die speciaal voor bepaalde doelgroepen zijn gerealiseerd, zoals woningen voor gehandicapten, ouderenwoningen en andere bijzondere doelgroepen.

Met het oog hierop gelden de volgende beperkingen rond de verkoop van corporatiewoningen. Voor de verkoop van sociale huurwoningen spreken partijen af dat de volgende woningen in principe niet worden verkocht:

- woningen geschikt voor gehandicapten;
- woningen specifiek geschikt voor ouderen;
- schaarse woningen (bijvoorbeeld eengezinswoningen of grote woningen);
- woningen in gebieden met relatief weinig corporatiewoningen;
- woningen die woningmarkttechnisch en/of bouwtechnisch kwetsbaar zijn;
- woningen die onderdeel uitmaken van (toekomstige) (gebieds)ontwikkeling, en waar bij verkoop die ontwikkeling zou kunnen bemoeilijken.

Een verkoopvoorstel is goed onderbouwd en geeft inzicht in de consequenties van het voorstel voor de gehele voorraad sociale huurwoningen én de consequenties voor die voorraad in het betreffende gebied. Bij het voorstel doen de corporaties tevens opgave van de huidige huren, de streefhuren en de WOZ-waarde van de woningen.

Het is van belang dat het beheer van een complex dat wordt uitgepond op het gewenste niveau blijft. Daartoe heeft de corporatie voldoende gelegenheid, omdat de termijn van uitponden gemiddeld langer dan 15 jaar is. Bovendien bevinden de verkoopcomplexen zich vaak in gebieden waar de corporaties veel bezit hebben en is het belang van goed beheer ook groot voor de verkopende corporatie zelf.

De corporaties zijn van plan in de periode tot 2015 1.650 woningen te verkopen. Deze zijn als volgt verdeeld over de corporaties en over de looptijd van de prestatieafspraken:

	2010	2011	2012	2013	2014	Totaal
Staedion	100	200	300	300	300	1.200
Vestia	10	10	10	10	10	50
Haag Wonen	80	80	80	80	80	400

Wanneer een van de partijen vanuit maatschappelijke, politieke of financiële omstandigheden een aanpassing van het verkoopprogramma nodig acht, gaat zij hierover met de andere partijen in gesprek.

5 Woningproductie

In de Haagse Woonvisie tot 2020 is een nieuwbouwpoging van 25.000 woningen en een herstructureringsopgave van 9.000 woningen opgenomen. Dit betekent zo'n 2.500 opgeleverde en 900 geherstructureerde woningen per jaar. Door de economische crisis onderkennen gemeente en corporaties dat deze ambitie op korte termijn niet haalbaar is. Daarom is de ambitie bijgesteld naar 1.500 opgeleverde en 540 geherstructureerde woningen per jaar. Het is niet te voorspellen hoe lang de stagnatie op de woningmarkt aanhoudt. Desondanks is het (zoveel mogelijk) op peil houden van de nieuwbouwproductie en het realiseren van de herstructureringsambitie een belangrijke doelstelling van deze prestatieafspraken.

In de Regionale Prestatieafspraken 2010-2015 is overeengekomen dat iedere gemeente 30% van alle nieuwbouw in de goedkope sector realiseert. Den Haag neemt hiervan de helft voor haar rekening, dus 450 goedkope woningen per jaar. In Den Haag zijn naast Vestia, Haag Wonen en Staedion ook andere corporaties actief, te weten Stichting DUWO, Vidomes, WoonInvest en Arcade. Deze corporaties realiseren ook een deel van deze opgave. Daarom garanderen Vestia, Staedion en Haag Wonen een minimumproductie van gemiddeld 400 goedkope woningen per jaar (de bodemgarantie).

In de regionale afspraken zijn geen afspraken gemaakt over herstructurering. De gemeente en de corporaties willen daar echter wel afspraken over maken. De partijen onderschrijven meer variatie in de voorraad als het doel van de herstructurering. Dit kan via sloop/nieuwbouw en/of Ingrijpende Woningverbetering B (zie definitie). In dat geval worden de woningen bouw- en woontechnisch verbeterd, wordt de levensduur verlengd en zijn de woningen geschikt voor een andere doelgroep. Partijen zijn het er over eens dat dit een minimale investering van € 45.000,- vergt en dat het energielabel van de woning na de ingreep gemiddeld twee stappen vooruit is gegaan of naar energielabel B is gebracht.

Artikel 22 Productie in het goedkope segment

Partijen erkennen een wederzijdse verantwoordelijkheid voor het realiseren van voldoende goedkope woningen in Den Haag. Wat betreft de bouw in het sociale segment maken zij bovendien de volgende aanvullende afspraak: tenminste 2/3 van de gerealiseerde goedkope woningen bestaat uit daadwerkelijk nieuwgebouwde woningen en maximaal 1/3 uit ingrijpend verbeterde goedkope woningen. De corporaties mogen wel meer woningen ingrijpend verbeteren, maar deze tellen niet mee voor de afspraak over de goedkope productie.

De verschillende percentages binnen de afspraken (artikel 22.5) kunnen tot verwarring leiden. Daarom ter verduidelijking een voorbeeld. Bij een totale nieuwbouwproductie van 100 woningen zijn er minimaal 30 goedkoop, waarvan minimaal 20 nieuwbouw, maximaal 10 ingrijpend verbeterde goedkope woningen en maximaal 10 goedkope koopwoningen. Van de minimaal 20 goedkope nieuwbouwwoningen heeft in de herstructureringsgebieden tenminste 1/3 een huur onder de aftoppingsgrens (minimaal 7). In de grote gebiedsontwikkelingen heeft tenminste de helft een huur onder de aftoppingsgrens, dus minimaal 10 goedkope woningen.

Artikel 23 Herstructurering en versterking kwetsbare wijken

Zowel de huidige woningmarktomstandigheden als de financiële positie van de gemeente en de corporaties vragen om een temporisering van de herstructurering. Dit laat onverlet dat de noodzaak tot herstructurering groot blijft. Aanvullende afspraken over de herstructurering komen partijen overeen in bilateralen.

Artikel 25 Parkeren

De toelichting op de parkeerafspraken staat in bijlage 4.

6 Duurzaamheid

De afgelopen jaren staat het duurzamer maken van de woningvoorraad prominent op de agenda van zowel de corporaties als de gemeente.

De bestaande afspraken, akkoorden en convenanten blijven onverkort van kracht.

Het duurzamer maken van woningen biedt niet alleen een oplossing voor het klimaatprobleem maar is ook vanuit financieel perspectief van groot belang. De stijgende energieprijzen hebben aanzienlijke consequenties voor de prijs van wonen. Duurzaamheid wordt door beide partijen breed opgevat. Het gaat niet alleen om energiebesparing maar ook om het realiseren van een gezond binnenmilieu in woningen, het gebruik van duurzame bouwmaterialen en het duurzamer maken van de openbare verlichting.

Artikel 28 Bestaande convenanten

De volgende afspraken en akkoorden vormen de basis van de prestatieafspraken tussen de gemeente en de corporaties en blijven van kracht:

Convenant Energiebesparing Corporatiesector (tussen Aedes, Woonbond, VROM, WWI, 2008)

- 20% besparing op het totale gasverbruik, een additionele gebouw- en installatiegebonden energiebesparing van ten minste 24 PJ in de bestaande sociale huurwoningenvoorraad in de periode 2008-2018;
- Verlaging van het gestandaardiseerde energieverbruik in de volle breedte van de nieuwbouwproductie van woningcorporaties met 25% per 1 januari 2011 en 50% per 1 januari 2015.¹

Collegeakkoord Den Haag 2010-2015

- Den Haag is in 2040 klimaatneutraal

Klimaatakkoord

(tussen VNG en het Rijk, 2007)

- Een reductie van de uitstoot van broeikasgassen van 30% in 2020 ten opzichte van 1990;
- Een energiebesparingspercentage van 2% per jaar;
- Een aandeel van hernieuwbare energiebronnen van 20% in 2020.

Convenant gebruik FSC-hout (2007)

De toepassing van FSC-gecertificeerd hout bij bouwprojecten: bij zowel nieuwbouw- als renovatieprojecten wordt in het programma van eisen opgenomen dat FSC-gecertificeerd hout wordt gebruikt. Daarnaast wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van FSC-gecertificeerde aannemers en/of wordt FSC-certificering van aannemers gestimuleerd.²

¹ *Convenant Energiebesparing corporatiesector, 2008*
Partijen: Aedes, Woonbond en ministeries van VROM en WWI

² *Convenant gebruik FSC-hout, 2007*

7 Leefbaarheid en Veiligheid

Leefbaarheid is een containerbegrip. Om een leefbare buurt te realiseren moet blijvend geïnvesteerd worden in onder andere de woonomgeving, veiligheid, betrokkenheid van bewoners, tegengaan overlast via hangplekken en werkgelegenhedenprojecten. Alle partijen zijn het erover eens dat leefbaarheid heel belangrijk is voor een stad, een wijk of een buurt. Op het gebied van leefbaarheid is al een aantal convenanten afgesloten, zoals leerling-bouwplaatsen en onrechtmatige bewoning³. Deze afspraken blijven gelden.

Artikel 32 Organisatie, gebieden

Tussen gemeente en corporaties vindt overleg plaats over structurele, gebiedsgerichte samenwerking en afstemming over leefbaarheid en veiligheid. De voortgang op het gebied van leefbaarheid en veiligheid wordt jaarlijks afgestemd in het Bestuurlijk Overleg tussen gemeente en corporaties. Voorwaarde is dat de jaarcyclus van de deelnemende organisaties gelijk wordt geschakeld.

Artikel 33 Veiligheid

De evaluatie van de buurtinterventieteams is positief. De gemeente continueert de inzet van de buurtinterventieteams. De financiering van deze initiatieven loopt via de stadsdelen.

Artikel 34 Openbare ruimte

34.1 Minimaal een keer per kwartaal organiseren het Stadsdeel en het Veeg- en Straat Bedrijf (VSB Den Haag) een zogenaamd uitroloverleg om de voortgang van het schoonmaken en schoonhouden van de openbare ruimte per wijk te bespreken. Alle betrokken partijen verplichten zich tot het bijwonen van dit overleg door een afgevaardigde met voldoende mandaat. Het VSB Den Haag schaaft zo nodig op naar de directeur Stadsbeheer over de voortgang en eventuele knelpunten.

Gemeente en corporaties stemmen de aanpak van zwerfvuil en zwerfblad op elkaar af binnen het uitroloverleg. Binnen elk stadsdeel treedt het VSB Den Haag daarbij op als coördinator. De gemeentelijke buurtserviceteams gaan de wijken schoonhouden. Het VSB Den Haag maakt de werkplanning voor deze teams. Via het stadsdeel en in de zogenaamde uitroloverleggen kunnen corporaties daar feedback op geven en eventuele wensen ten aanzien van de inzet van buurtserviceteams kenbaar maken. Waar mogelijk wegen deze wensen mee in de planning.

Artikel 35 Samenleven

35.2 De begeleiding van de welzijnsorganisaties is erop gericht zoveel mogelijk taken uit te laten voeren door vrijwilligers. De begeleidende instantie fungeert als verbindingsschakel tussen de corporatie enerzijds en vrijwilligers en gebruikers anderzijds.⁴

35.3 Het voortbestaan van het spaarpuntenstelsel Crownies is mede afhankelijk van draagvlak bij en voldoende aanbod aan klusaanbieders, klusbegeleiders en sponsors.

Artikel 36 Werk

In het convenant Leerlingbouwplaatsen spreken partijen af 70% van hun nieuwbouw-, renovatie- en groot onderhoudsprojecten te ontwikkelen als leerlingbouwplaats. Partijen spreken de intentie uit het convenant te vernieuwen met een looptijd die gelijk is aan die van deze prestatieafspraken, dus tot 2015. Bovendien zullen zij zich inspannen om de werking van het convenant uit te breiden tot andere disciplines in de bouw, zoals bijvoorbeeld schilderwerk.

⁴ Door de actuele financiële situatie, de bezuinigingen op welzijn en daarmee de heroriëntering op en prioritering van de taken van de welzijnsorganisaties is het op dit moment onzeker of een, door de stuurgroep gewenste, uitbreiding in de nieuwe convenantperiode gerealiseerd kan worden.

³ Zie bijlage 2

8 Herstructurering

Artikel 37 Financiële afspraken

In de periode tot 2010 zijn voor een aantal gebiedsgewijze herstructurerings specifieke regelingen met daarbij horende financiële afspraken herstructurering toegepast.

Onder herstructurering wordt verstaan: vergroting van de differentiatie in de woningvoorraad van bepaalde wijken door middel van sloop/nieuwbouw en hoog niveau renovatie van woningen (bijvoorbeeld door samenvoeging of vernieuwbouw waarbij alleen het casco of gevel blijft gehandhaafd).

De corporaties hebben aangegeven dat ze belang hechten aan deze regelingen omdat het onderhandelingen over grondwaarden en openbare ruimte op projectniveau zou voorkomen. De gemeente is op grond van interne evaluatie bereid het principe van de tot nu toegepaste regelingen met daarbij horende financiële afspraken voort te zetten.

Daarnaast dragen de corporaties zorg voor het gebied dat geherstructureerd wordt. Door middel van een sociaal statuut weten de bewoners waar ze aan toe zijn in het geval van sloop. Ook zorgen de corporaties voor maatregelen op het gebied van leefbaarheid en veiligheid. Reguliere werkzaamheden worden uitgevoerd volgens het normale klachtenonderhoud. Dit geldt tot 2 maanden voor de definitieve sloopdatum.

Artikel 37.1

Het gaat om het principe dat gemeente en corporaties de toegepaste werkwijze met bijbehorende afspraken zoveel mogelijk willen voortzetten. De samenwerkingsovereenkomsten vormen de afgesproken kaders voor de lopende herstructurerings. Partijen moeten binnen die kaders en op gebiedsniveau van de samenwerkingsovereenkomst bekijken hoe ze met b.v. planwijzigingen omgaan. Een uitzondering daarop vormde de gewijzigde (Europese) regelgeving op het gebied van aanbestedingen. Daarvoor werd in het

algemeen een ‘oplossing’ gevraagd. Partijen hebben het hier overigens steeds over de werkwijze voor gebiedsgewijze herstructurering, met regierol voor de corporatie en ook grondexploitatie en vastgoedexploitatie voor rekening van de corporatie. De terugkeer naar een traditionele werkwijze in afzonderlijke projecten met vastgoedexploitatie voor de corporatie en grondexploitatie voor de gemeente is geen onderwerp voor deze prestatieafspraken. Het is aan de corporatie om daarin stelling te nemen (bv. alleen projecten), maar let dan wel op praktische beperkingen (per project uit onderhandelen, de gevolgen van het Investeringsprogramma Stedelijke Vernieuwing (IPSO), de stop op negatieve grondexploitaties bij gemeente, etc.).

Artikel 37.2

De wens was om de financiële afspraken uit de vorige prestatieafspraken zoveel mogelijk ongewijzigd voort te zetten. Deze afspraken staan in de Prestatieafspraken 2003/2010.

De enige wijzigingen worden dan:

- ad 2.3.5. beperking door de gemeente van de vrijstelling van grondwaardesuppletie bij verkoop van woningen tot de overeen te komen ‘engere’ plangebieden (in nieuwe samenwerkingsovereenkomsten) en niet meer voor verspreide woningen in de herstructureringsgebieden als geheel. De afspraken hierover in bestaande verkoopprogramma’s blijven overigens ongewijzigd.
- ad 2.3.6. bij nieuwe prestatieafspraken is zowel de verlenging van de looptijd als de mogelijke toevoeging van nieuwe plangebieden te betrekken bij de afspraken over saldering tussen plannen.

Artikel 37.3

Verwijzing naar de toelichting ad 37.1: het gaat hier om voortzetting van de toegepaste werkwijze na evaluatie, niet om een traditionele projectbenadering.

Het staat een corporatie vrij daarvoor te kiezen, maar dan zal elk project afzonderlijk uit onderhandeld moeten worden met alle beperkingen van dien.

Verder zijn per samenwerkingsovereenkomst bilateraal afspraken te maken over de regierol van de corporatie versus de meer publiekrechtelijke rol van de gemeente.

De gemeente faciliteert initiatieven van de regievoerende corporatie zoveel mogelijk positief met behoud van haar publiekrechtelijke bevoegdheden en plichten.

Artikel 37.4

Wat betreft de financiële afspraken zijn twee opgaven gedaan: evaluatie herstructurering tot nu toe, en actualisering van de Europese aanbestedingsregels. Over de evaluatie heeft binnen de gemeente besluitvorming plaatsgevonden. De actualisering van Europese aanbestedingsregels – vooral bij aanbesteding van openbare ruimte in combinatie met herstructurering – is vertaald in een advies van de gemeentelijke Bestuursdienst afd. Juridische Zaken (zie bijlage 3). Het advies geldt als leidraad voor aanbestedingen bij lopende of toekomstige herstructureringen, met toevoeging van meerdere praktische varianten. Daardoor kunnen de corporaties een afsprakenkader per herstructurering maken en heeft de gemeente voldoende juridische en bestuurlijke basis.

Artikel 37.5

De varianten zijn expliciet benoemd. Specifiek wordt vermeld dat e.e.a. afzonderlijk per plan/project gekozen en uitgewerkt kan worden. Eventuele gevolgen voor lopende werkzaamheden worden vastgelegd in samenwerkingsovereenkomsten.

9 Organisatie, monitoring en evaluatie

Voor eenduidige informatieverstrekking en monitoring van de regionale aanbodgegevens en voorraad hebben partijen het ‘Protocol uitwisseling van gegevens voor informatie’ ondertekend. Op basis daarvan vervaardigen zij:

- een jaarrapportage prestatieafspraken (halfjaarlijks en jaarlijks);
- een aanbodrapportage (jaarlijks);
- een voorraadrapportage (jaarlijks).

Partijen spreken af dat de gegevens op corporatieniveau beschikbaar worden gesteld.

Bijlagen

Bijlage 1 Overzicht convenanten

Overzicht van convenanten tussen de gemeente Den Haag en de woningcorporaties Haag Wonen, Staedion en Vestia:

- Regionale Prestatieafspraken
- Regionale Huisvestingsverordening
- Den Haag Onder Dak tweede fase
- Convenant vermindering huissuitzettingen
- Convenant Samenwerking gemeente Den Haag en de Haagse corporaties bij de aanpak van onrechtmatig wonen
- Convenant Integrale Aanpak van Hennepkwekerijen
- Convenant Wonen op stand zonder leegstand
- Convenant Energiebesparing Corporatiesector
- Convenant gebruik FSC-hout (2007)
- Nota Aanpasbaar Bouwen (2009)
- Convenant Woningaanpassingen

Bijlage 2 Definities

Aftoppingsgrens/grenzen

Huurgrenzen binnen het stelsel van de wet Huurtoeslag, waaronder huishoudens die behoren tot de BBSH-doelgroep, kunnen huurtoeslag ontvangen. Het deel van de rekenhuur boven de zogeheten kwaliteitskortingsgrens tot aan de aftoppingsgrens wordt voor 75% gesubsidieerd.

- Voor 1- en 2-persoonshuishoudens ligt de aftoppingsgrens op een subsidiabele huur van € 511,50 (prijspeil 1 juli 2009).
- Voor 3- en meerpersoonshuishoudens ligt de aftoppingsgrens op een subsidiabele huur van € 548,18 (prijspeil 1 juli 2009).

De aftoppingsgrenzen/huurprijsgrens worden binnen de systematiek van de wet Huurtoeslag periodiek door het Rijk aangepast.

BBSH(-doelgroep)

De rechten en plichten van woningcorporaties zijn vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek en de Woningwet. De uitwerking van deze regels staat in het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH). De woningcorporaties bouwen en beheren de sociale woningvoorraad. De inkomensgroep die zich niet of in mindere mate zelfstandig op de woningmarkt kan helpen is met voorrang aangewezen op de sociale voorraad (tot de aftoppingsgrenzen of tot de huurprijsgrens). Deze inkomensgroep wordt de BBSH-doelgroep genoemd.

Doorstromer

Woningzoekende die over zelfstandige woonruimte beschikt en deze leeg achterlaat voor verkoop of verhuur.

Eenzijdig Den Haag

In de gemeente Den Haag liggen gebieden waar de samenstelling van de woningvoorraad en bevolking in hoge mate eenzijdig is. In deze gebieden vindt herstructurering plaats. Eenzijdig Den Haag betreft een gebied bestaande uit het Stadsdeel Centrum (Centrum, Stationsbuurt, Schildersbuurt, Transvaalkwartier, Groente- en Fruitmarkt, Zeeheldenkwartier, Willemspark, Archipelbuurt), Stadsdeel Escamp (Rustenburg-Oostbroek, Leyenburg, Moerwijk, Morgenstond, Vrederust, Bouwlust), Duindorp en Stadsdeel Laak (Laakkwartier, Spoorwijk, Binckhorst).

Goedkope (of sociale)woning

Huurwoningen met een rekenhuur tot de maximale huurgrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet huurtoeslag (prijspeil 2010: € 647,53). Het prijspeil wordt jaarlijks geïndexeerd.

Koopwoningen waarvan de kosten voor het in eigendom verkrijgen niet hoger zijn dan € 185.000 (prijspeil 2010). Het prijspeil wordt jaarlijks geïndexeerd.

Extra goedkope (sociale) woning

Huurwoning met een rekenhuur tot de aftoppingsgrens.

- Voor 1- en 2-persoonshuishoudens ligt de aftoppingsgrens op een subsidiabele huur van € 511,50 (prijspeil 1 juli 2010)
- Voor 3- en meerpersoonshuishoudens ligt de aftoppingsgrens op een subsidiabele huur van € 548,18 (prijspeil 1 juli 2010). Deze grenzen worden jaarlijks binnen de systematiek van de wet Huurtoeslag periodiek aangepast.

Herstructurering

Vergroting van de differentiatie in de woningvoorraad van bepaalde wijken door middel van sloop/nieuwbouw en ingrijpende woningverbetering B van woningen (bijvoorbeeld door samenvoeging of vernieuwbouw waarbij alleen het casco of gevel blijft gehandhaafd). Er is sprake van herstructurering:

- bij sloop en ingreep in een lege woning: het moment van uitplaatsing;
- bij een ingreep in een bewoonde woning: het moment van oplevering.

Huurprijsgrens

Hoogste huurgrens in de systematiek van de Huurtoeslagwet. Voor huurwoningen met een huur boven de huurprijsgrens wordt geen huisvestingsvergunning gevraagd.

Ingrijpende woningverbetering A

Woningen die ingrijpend worden verbeterd waarbij

1. de investering minimaal € 25.000 (incl. BTW) per woning bedraagt;
2. de woning na verbetering tot het goedkope segment behoort;
3. de woning qua duurzaamheid minimaal twee labelstappen vooruit gaat of naar energielabel B wordt gebracht.

Ingrijpende woningverbetering B

Bij ingrijpende woningverbetering B zijn de woningen na de ingreep bouw- en woontechnisch verbeterd, is de levensduur verlengd en/of zijn de woningen geschikt voor een andere doelgroep.

Met het oog op het monitoren is overeengekomen dat aan de hand van de volgende criteria wordt bepaald of daarvan sprake is:

1. de investering is minimaal € 45.000 (incl. BTW);
2. na de ingreep is het energielabel gemiddeld twee stappen vooruit gegaan of naar energielabel B gebracht.

Lage middeninkomens / middeninkomens

De inkomensgrenzen van de lage middeninkomens zijn gelijk aan 1,5 x het inkomen van de BBSH-doelgroep. Voorheen werd de grens gerelateerd aan de voormalige loongrens van de Ziekenfondswet, maar deze 1,5x BBSH-doelgroep inkomensgrenzen sluiten beter aan bij de feitelijk bestedingsmogelijkheden van deze huishoudencategorieën, zoals door het Nibud berekend. Voor gezinnen gaat de inkomensgrens omhoog, voor alleenstaanden omlaag, ten opzichte van de eerdere door SVH en Stadsgewest gehanteerde definitie.

Meetmoment

1. bij sloop: prestatie geleverd indien locatie bouwrijp is;
2. ingrijpende woningverbetering B: bij gereedmelding gerenoveerde woning.

Minima

Een persoon met een inkomen tot de onderste bovengrens uit de basishuuroverzichten volgens de Huurtoeslagwet.

Monitoring

Het registreren en controleren van de ontwikkelingen van tenminste de bij deze overeenkomst gemaakte afspraken, volgens vooraf bepaalde meetpunten/distincties waarmee die ontwikkelingen worden bewaakt en gevolgd en afwijkingen tijdig worden gesignaleerd.

Niet-BBSH doelgroep

Alle huishoudens die niet behoren tot de BBSH-doelgroep. Binnen de huishoudens die behoren tot de niet-BBSH-doelgroep wordt in de regio een onderscheid gemaakt tussen 'lage middeninkomens' en 'de overige niet-BBSH-doelgroep' (de huishoudens met hogere middeninkomens en hoge inkomens). Zie ook onder begrip 'lage middeninkomens'.

Regio(nale woningmarkt)

De regio Haaglanden c.q. de regionale woningmarkt. De (negen) gemeenten Delft, Den Haag, Midden-Delfland, Leidschendam-Voorburg, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland en Zoetermeer en hun grondgebied vormen samen het Stadsgewest Haaglanden. De woningcorporaties in de gemeenten werken beleidsmatig samen binnen de vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden. Samen beheren zij circa 162.000 woningen, waarvan er jaarlijks circa 12.000 van huurder wisselen.

Slaagkans

Uitgangspunt voor de berekening van de slaagkans is het woningaanbod dat verhuurd is. Voor de berekening van de slaagkans wordt het aantal geslaagde kandidaten gedeeld door het aantal (unieke) woningzoekenden dat goede/kansrijke reacties heeft ingezonden op het verhuurde aanbod.

Sociale koopsector

Koopwoningen waarvan de geraamde kosten voor het in eigendom verkrijgen niet hoger zijn dan (€ 181.000; prijspeil januari 2009). De realisatie van sociale koopwoningen richt zich vooral op het bedienen van de inkomensgroep tot en met de lage middeninkomens. Onderzocht moet worden hoe partijen garanties kunnen bieden dat sociale koopwoningen voor de lage middeninkomens bereikbaar blijven. Ook in het geval er bovenop de aankoopwaarde van de woning de afname van een parkeerplaats verplicht is.

Deze afbakening is opgenomen in het besluit van het algemeen bestuur van het Stadsgewest Haaglanden d.d. 16 februari 2005 over de hoofdlijnen besteding BLS-VINAC en sluit aan bij de door het Rijk in het beleidskader voor het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing, periode 2, gehanteerde afbakening van de grens tussen goedkope en (middel)dure koopwoningen. Deze (ISV-2) stichtingskostengrens wordt door het ministerie van BZK geïndexeerd.

Vernieuwde woningen

Woningen die gerenoveerd zijn met een minimale investering van € 25.000 per woning.

Voorstromer

Een kandidaat die verhuist naar een vrijkomende woning binnen het portiek, complex, straat of buurt. De nieuwe woning is in absolute zin gelijkwaardig, maar past in de beleving van de kandidaat beter bij zijn of haar huishouden.

Woning

Een woning is een tot bewoning bestemd gebouw dat vanuit bouwtechnisch oogpunt gezien, blijvend is en bestemd voor permanente bewoning door één particulier huishouden.

De operationele criteria zijn:

- Het tot bewoning bestemde gebouw dient zodanig te zijn gebouwd of verbouwd dat het voor particuliere bewoning geschikt is.
- Het tot bewoning bestemde gebouw dient te zijn voorzien van een eigen toegangsdeur die hetzij vanaf de openbare weg, hetzij via een gemeenschappelijke ruimte toegang biedt tot de woonruimte.
- Het tot bewoning bestemde gebouw dient tenminste 14 m² aan verblijfsruimte te bevatten.
- Het tot bewoning bestemde gebouw dient te beschikken over een toilet en over een keukeninrichting die is bestemd voor de bereiding van complete maaltijden.
- Om als woning geïndiceerd te worden, moet een gebouw aan de vier bovenstaande criteria voldoen.

Bijlage 3 Financiële en kaderafspraken herstructurering

Deze afspraken gaan met name om de procesorganisatie rond aanbestedingen, de kaders voor gebiedsgewijze herstructurering en de criteria vastgoedtransformatie voor eventuele grondmeerwaardevereveningen.

Inleiding

De gemeente maakt met de bestaande erfpachters – de woningbouwcorporaties – afspraken over de herstructurering van gebieden ten behoeve van diensten van algemeen economisch belang (daeb's), commerciële ruimtes en aanpalende openbare ruimtes en legt deze afspraken neer in een te sluiten samenwerkingsovereenkomst. Onder daeb's wordt o.a. verstaan sociale woningen (woningen die minimaal voor 90% bestemd is voor een doelgroep met een inkomen van minder dan 33.000 euro) en maatschappelijk onroerend goed. De aanpalende openbare ruimtes zijn in bezit van de gemeente. De werkzaamheden voor de aanpalende openbare ruimtes betreffen het bouw- en woonrijp maken van die ruimtes. De gemeente legt geen bouwplicht op aan de woningbouwcorporaties in de privaatrechtelijke zin, maar stelt voor het nemen van planologische maatregelen op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Grondexploitatiewet) locatie-eisen. Dit houdt in dat er geen sprake is van een afdwingbare verplichting tot het realiseren van de herstructureringswerkzaamheden doch dat door de gemeente met de woningbouwcorporaties afspraken worden gemaakt over de te nemen publiekrechtelijke planologische maatregelen.

Oplossingen

Afhankelijk van de vraag of de aanpalende openbare ruimtes al dan niet als een onlosmakelijk deel van de herstructureringswerkzaamheden van de daeb's kunnen worden gezien, dient er gekozen te worden tussen één van de onderstaande varianten.

Variant 1

Indien de aanpalende openbare ruimtes als een onlosmakelijk deel van de herstructureringswerkzaamheden van de daeb's kunnen worden gezien, dan kan, gezien het besluit van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009, ook de werkzaamheden ten behoeve van de aanpalende openbare ruimtes door de woningcorporaties worden uitgevoerd. De woningcorporaties zijn dan zelfstandig verplicht de Europese regelgeving inzake het aanbestedingsrecht in acht te nemen.

Deze variant is met het ministerie van I en M (het oude ministerie van VROM) besproken. Het ministerie heeft omtrent dit punt gesprekken gevoerd met de Europese Commissie, zie Staatscourant 8 november 2010 nr. 17515.

Uit die gesprekken zegt het ministerie dat het zogenaamd doorleggen c.q. mandateren van aanpalende openbare ruimtes die in het kader van daeb's onlosmakelijk verbonden zijn met de te realiseren en te renoveren sociale woningbouw aan woningbouwcorporaties mogelijk is.

Variant 2

Indien de aanpalende openbare ruimtes niet zijn toe te rekenen aan de herstructureringswerkzaamheden van de daeb's dan dient de gemeente de werkzaamheden in de aanpalende openbare ruimtes zelfstandig aan te besteden. Indien de woningbouwcorporaties een rol binnen de aanbestedingsprocedure wensen, dan kunnen de opdrachten in gezamenlijkheid worden aanbesteed. De woningbouwcorporaties stellen – namens de gemeente in mandaat – het bestek op of gezamenlijk met de gemeente. In het eerste geval moet de gemeente in de gelegenheid worden gesteld om het bestek voorafgaand aan publicatie te toetsen.

De beoordeling van de offertes die dan binnenkomen kan ook in gezamenlijkheid of ook weer alleen door de woningbouwcorporaties – namens de gemeente in mandaat – gedaan worden, maar dan moet de gemeente voor de gunning in de gelegenheid worden gesteld om de beoordeling te toetsen. Om dit te kunnen toetsen moeten de woningbouwcorporaties de volgende gegevens aan de gemeente verstrekken:

- waarom een bepaalde inschrijver niet aan de minimeisen voldoet en daarom uit de procedure is gezet;
- waarom zij een bepaalde inschrijver meer punten heeft gegeven dan een andere inschrijver;
- wat de uiteindelijke scores zijn en wie dus heeft gewonnen.

Vervolgens sluiten gemeente en woningbouwcorporatie formeel een overeenkomst met de winnende inschrijver. In de overeenkomst kan de gemeente het zo regelen dat de woningbouwcorporatie het toezicht en de betaling op zich neemt. Feitelijk betekent dit dus dat de gemeente geen zeggenschap meer heeft in de relatie tussen de woningbouwcorporatie en de aannemer en dat de woningbouwcorporatie dus zelf verantwoordelijk is voor het project. Tot slot moet dit alles vooraf opgenomen worden in het bestek.

Advies

Gezamenlijk met de verantwoordelijke woningbouwcorporatie bepalen welke van de twee varianten van toepassing is voor een betreffende aanpalende openbare ruimte bij gebiedsgewijze herstructurering.

De woningbouwcorporaties de gemeente onafhankelijk van de gekozen variant te laten vrijwaren voor kosten en mogelijke schadeposten van eventuele aanspraken van derden inzake het niet (correct) uitvoeren van de aanbestedingsregels.

Nog te verrichten werkzaamheden:

- Voor de nog te realiseren gebiedsgewijze herstructureringen de opzet van de samenwerkingsovereenkomsten in overeenstemming brengen;
- Uitwerking van een mandaatregeling voor variant 2 indien daarvoor wordt gekozen. Procesafspraken op detailniveau uitwerken met de Dienst Stadsbeheer van de gemeente met de vermelding welke activiteiten een meldings- c.q. goedkeuringsplicht hebben.
- De afspraken over de toe te passen aanbestedingsregels gelden ook voor aanbestedingen openbare ruimte boven de geldende drempelbedragen die voortkomen uit reeds gesloten samenwerkingsovereenkomsten herstructurering.

Variant 3

Ook kan gekozen voor de variant waarin de gemeente de aanbesteding van de openbare ruimte geheel zelfstandig uitvoert. In dat geval sluit de betreffende woningbouwcorporatie met de gemeente vóór de aanvang van de herstructureringswerkzaamheden op basis van de grondexploitatiewet een anterieure overeenkomst. Het overeengekomen bedrag komt voor rekening van de woningbouwcorporatie en is te beschouwen als een lumpsum bedrag en zal zijn verschuldigd ongeacht het feit dat de kosten van de aanleg van de openbare ruimte hoger of lager kunnen uitvallen.

Algemeen:

Bovenstaande varianten hebben betrekking op gebiedsgewijze herstructureringen, waarbij de woningbouwcorporatie de regie voert en zowel de Vastgoedexploitatie als de Grondexploitatie voor haar rekening neemt op basis van afspraken in een daartoe gesloten samenwerkingsovereen-

komst. Dit in tegenstelling tot de werkwijze bij afzonderlijke projecten of bij een scheiding van verantwoordelijkheden voor de Vastgoedexploitatie respectievelijk de Grondexploitatie.

Bijlage 4 Toelichting parkeerafspraken

1. Inleiding

Aanleiding

Tijdens overleggen/onderhandelingen over de prestatieafspraken, bleek de discussie over parkeren regelmatig terug te komen. Begin 2010 is de druk groter geworden om op dit punt nader tot elkaar te komen. In het Bestuurlijk Overleg d.d. 16 september 2010 is de directeur Beleid van de gemeente verzocht om binnen een expertgroep te zoeken naar oplossingen die deze discussie vlot konden trekken.

In voorliggende notitie worden de definitieve resultaten van die expertgroep aan u gepresenteerd.

Werkwijze

In het licht van de prestatieafspraken, is het van het grootste belang om te beschikken over heldere afspraken over de voorwaarden die bij het bouwen van woningen aan de orde zijn. Dat is met name van belang, wanneer deze belemmerend blijken te werken voor het doel van de samenwerking. Beide partijen willen voorkomen dat stagnatie optreedt in de bouw van nieuwe woningen.

Een korte probleemanalyse heeft geleid tot een onderscheid van het probleem op vier niveaus: projectniveau, gebiedsniveau, parkeernormen & zonerings, en stedelijk niveau. In verschillende werkgroepen is op deze niveaus naar oplossingen gezocht. Uitgangspunt was daarbij, om de aandacht vooral uit te laten gaan naar de punten waarover géén discussie is, om daarna tot de kern van de discussie te kunnen doordringen.

Op het niveau van 'parkeernormen & zonerings' is afgesproken dat dit wordt uitgewerkt in de nota Parkeernormen. De ontwikkeling van die nota vindt gelijktijdig plaats met het vlot trekken van de parkeerdiscussie in de expertgroep; de gevoerde discussies in de expertgroep zullen dan ook worden betrokken in de nota Parkeernormen.

Verscheidende belanghebbenden (waaronder de corporaties) worden op korte termijn geconsulteerd over het concept van de nota.

Conclusie

Door het benoemen van verschillende niveaus konden oplossingen en discussiepunten op passend niveau besproken worden. Ofschoon er nog een enkel uitwerkpunt is overgebleven, kunnen we concluderen dat de verschillende oplossingsrichtingen ervoor hebben gezorgd dat de discussie met betrekking tot het parkeren vlot getrokken is. Die oplossingsrichtingen konden dan ook als basis dienen voor het voorstel voor de prestatieafspraken ten aanzien van parkeren, waar dit stuk mee besluit.

2. Uitwerking projectniveau

Op het niveau van het project is er vooral voor gekozen te investeren in (gemeenschappelijke) kennis en vaardigheden, onder andere op het gebied van 'ontwerpcreativiteit' (parkeeratlas). Daarnaast is ervoor gekozen een quick scan (stedenbouwkundige nulmeting) te introduceren als gemeentelijk product.

Sturen op creativiteit en kennis: parkeeratlas

De gemeente investeert in deskundigheid op het gebied van parkeeroplossingen. Concreet heeft dat gestalte gekregen in de vorm van een parkeeratlas, bestaande uit meerdere onderdelen. Een aantal van deze onderdelen zijn reeds gereed, aan andere onderdelen wordt nog gewerkt. Voorop staat echter, dat de bruikbaarheid van dit instrument samenhangt met de actualiteit ervan; er zal daarom voortdurend aan de parkeeratlas gewerkt worden.

Deel Archief en informatie

Een verzameling van basale informatie over parkeeroplossingen in samenhang met woningtypes, kwaliteit openbare ruimte en kosten. Het voorbeeldenboek van Stawon heeft als basis gediend. Daarin is een grondige analyse opgenomen van ca. 30 Nederlandse voorbeelden, gerangschikt op woningdichtheden. Per voorbeeld zijn verschillende kenmerken en karakteristieken weergegeven, zoals bijbehorende woningtypen, plattegronden, loopafstanden, aantallen parkeerplaatsen voor bewoners / bezoekers, kwaliteit openbare ruimte en kosten, et cetera.

Uit deze informatie wordt een aantal voorbeelden geselecteerd en aangewezen die qua probleemstelling en dichtheid overeenkomen met Haagse vraagstukken.

Deel Inspiratie

Voorbeelden van creatieve parkeeroplossingen, niet per se uit Nederland.

Deel Analyse van Haagse voorbeelden

Dit deel bestaat uit een beknopt overzicht van de ontwikkelingen van parkeren bij herstructurering van de afgelopen jaren. Wat waren de ambities, hoe is ermee omgegaan, hoe heeft het kostenaspect meegespeeld, waarom zijn er afwijkingen ontstaan, kortom: de redenen waarom parkeren vaak als struikelblok wordt gezien. Casus voor dit overzicht is Morgenstond-Midden. Verder worden in dit deel andere (lopende) Haagse voorbeelden opgenomen, zoals Zuidlarenstraat, Rivierenbuurt en Transvaal.

Quick scan: stedenbouwkundige nulmeting

De gemeente voert voortaan bij de start van een project een stedenbouwkundige 0-meting uit. Daarin worden programma, parkeereisen, stedenbouwkundige eisen etc. getoetst op actualiteit, consistentie en de mate waarin de eisen en ambities realistisch zijn. Vervolgens wordt gekeken welke afspraken (ook financieel) er ten aanzien van het gebied in het verleden zijn gemaakt. Aan de hand van deze elementen worden opdracht, programma, kwaliteitseisen en financiële haalbaarheid (opnieuw) geformuleerd, passend bij het gebied en bij deze tijd. Ambities uit het verleden worden daarbij opnieuw afgewogen. Samenwerking tussen verschillende partijen en disciplines is in deze startfase vereist. De nadere invulling van de nulmeting wordt gedaan wanneer de resultaten van de analyse bekend zijn.

Indien de ontwikkelaar/corporatie zich niet kan vinden in de uitkomsten van de quick scan, dan is er een escalatiemogelijkheid naar het directieteam van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling (DSO), via de directeur Beleid.

Partijen stellen de uitkomsten van de quick scan vast als vertrekpunt voor de verdere ontwikkeling van het project/gebied, inclusief de (financiële) verantwoordelijkheden die partijen voor de ontwikkelingen dragen.

3. Uitwerking gebiedsniveau

Om de verschillende kenmerken van de omgeving van de gebiedsontwikkeling in beeld te krijgen hebben partijen gezamenlijk onderstaand stappenplan ontwikkeld. Tijdens het uitwerken van dit plan is vastgesteld dat sommige stappen mogelijk een aantal keer doorlopen moeten worden, totdat een beeld van de situatie is ontstaan die door beide partijen wordt gedeeld.

Het vormt de leidraad voor het vinden van adequate formulering van de parkeerbehoefte (stappen 1-4), de parkeereis (stappen 5-7), en tenslotte de parkeeroplossing (stappen 8-10).

Dit stappenplan gaat er overigens van uit, dat de input die vanuit de quick scan door Stedenbouw beschikbaar is gekomen (zie vorige paragraaf), onverkort van toepassing is op de uitgangssituatie voordat met Stap 1 begonnen wordt. De quick scan kan dus gezien worden als Stap 0.

- Stap 1:** Omschrijving van de omgeving van het bouwplan: Op welke locatie en in welke buurt is de ontwikkeling gepland? Geldt daar een parkeerregime?
- Stap 2:** Wat is het stedenbouwkundige programma van de ontwikkeling (aantal woningen en/of opp. bedrijfsruimte)?
- Stap 3:** Parkeerbehoefte berekenen op basis van het programma en de situering. Parkeerbehoefte opsplitsen in bewoners, werknemers en bezoekers.
- Stap 4:** Ontwikkelaar geeft het aan als er afwijkende omstandigheden gelden ten aanzien van de ontwikkeling. Indien er sprake is van 'geldige' omstandigheden (redelijk en billijk), wordt de parkeerbehoefte opnieuw berekend. NB: 'Geldige' omstandigheden waaronder kan worden afgeweken, inclusief de mogelijkheden om daarmee om te gaan, worden vastgelegd in de Nota parkeernormen.

*Als bij een ontwikkeling de buitenruimte geen deel uitmaakt van het bouwplan, ga door met stap 5a.
Als de buitenruimte wél onderdeel uitmaakt van het bouwplan, ga dan naar stap 5b.*

Stap 5a: ["Postzegelontwikkeling"] Gemeente onderzoekt op verschillende momenten hoe hoog de parkeerdruk in de omgeving van de ontwikkeling is. Aan de hand van de parkeerdrukmatrix en de tabel 'Loopafstanden' wordt bepaald of er in de omgeving van het bouwplan voldoende vrije parkeerruimte op straat beschikbaar is. Verder met stap 6.

Stap 5b: ["Gebiedsontwikkeling"] Gemeente bepaalt na overleg met de ontwikkelaar de stedenbouwkundige randvoorwaarden die ten aanzien van parkeren in de openbare ruimte gelden, voor zover dat nog niet is gebeurd in de stedenbouwkundige 0-meting. Aan de hand daarvan wordt bepaald hoeveel parkeerplaatsen maximaal in de openbare ruimte benut kunnen worden.

Stap 6: Ontwikkelaar onderzoekt mogelijkheden voor dubbelgebruik.⁵

Stap 7: Gemeente bepaalt Parkeereis: het aantal parkeerplaatsen waar de ontwikkelaar in moet voorzien.

Stap 8: Ontwikkelaar onderzoekt de beschikbare parkeercapaciteit op loopafstand van de ontwikkeling.⁶

Stap 9: Parkeeroplossing wordt vastgelegd in een overeenkomst, uitgesplitst naar aantal parkeerplaatsen tbv de verschillende gebruikers, op eigen terrein, op straat, of op andere wijze.

Stap 10: Gemeente verwerkt parkeeroplossing in database DSB/parkeren (i.v.m. vergunningverstrekking); ontwikkelaar toont aan dat voldaan wordt aan de parkeeroplossing (o.a. contracten parkeergarage).

⁵ Voor de mogelijkheid van dubbelgebruik wordt de CROW tabel 6.3/2 uit het ASVV 2004 als richtlijn aangehouden.

⁶ Beschikbare parkeercapaciteit: parkeerplaatsen die gehuurd of gekocht kunnen worden teneinde aan (een deel) van de parkeereis te kunnen voldoen.

Parkeerdruk

De parkeerdruk wordt gemeten door het aantal geparkeerde auto's (op maatgevende momenten) af te zetten tegen de beschikbare parkeercapaciteit. Onder bepaalde omstandigheden wordt toegestaan dat parkeerplaatsen op de openbare straat (POOS) benut worden, om te voorzien in de parkeerbehoefte van de ontwikkeling. Dat is afhankelijk van de huidige parkeerdruk en de toe- of afname in de parkeerdruk als gevolg van de ontwikkeling. In onderstaande parkeerdruk-matrix is af te lezen onder welke omstandigheden het benutten van POOS wordt toegestaan.

Huidige parkeerdruk	Parkeerbehoefte in nieuwe situatie is:		
	kleiner	gelijk	groter
< 80%	Parkeren op straat toegestaan	Parkeren op straat toegestaan	Parkeren op straat toegestaan (tot 80%, rest parkeren op eigen terrein)
> 80%	Parkeren op straat toegestaan	Parkeren op eigen terrein	Parkeren op eigen terrein

Vanuit het belang van leefbaarheid en kwaliteit van de leefomgeving, is de richtlijn voor de parkeerdruk op straat vastgesteld op 80%. Wanneer de huidige parkeerdruk daar onder ligt, is POOS toegestaan (tot een parkeerdruk van 80%); wanneer de druk groter is dan 80% wordt POOS alleen toegestaan wanneer de parkeerbehoefte kleiner wordt door de ontwikkeling. In de andere gevallen moet de parkeerbehoefte opgelost worden door parkeerplaatsen op eigen terrein (POET).

Indien degenen die zich met de concrete gebiedsontwikkeling bezig houden het onderling niet eens kunnen worden over de hoogte van de parkeereis, dan is er een escalatiemogelijkheid via het directieteam van DSO, naar de bestuurder.

Loopafstand

De loopafstand betreft de afstand van de woning tot de parkeergelegenheid. De mate waarin deze afstand acceptabel is, wordt door tal van factoren bepaald. Voorop staat echter, dat bewoners bereid moeten zijn deze maximale afstand regelmatig (in principe dagelijks) af te leggen. In onderstaande tabel zijn voor verschillende soorten gebruikers, en voor afzonderlijke zones, richtlijnen weergegeven. Met behulp van deze richtlijnen wordt het gebied bepaald waarbinnen de parkeerdruk op straat gemeten wordt, en waarbinnen beschikbare parkeercapaciteit meegenomen kan worden in de oplossingen.

	Wonen	Werken	Bezoek (<2u)	Bezoek (>2u)
Centrum	500m / 7 min	700m / 10 min	200m / 3 min	700m / 10 min
Schil	500m / 7 min	500m / 7 min	200m / 3 min	500m / 7 min
Stadsrand	500m / 7 min	350m / 5 min	100m / 1,5 min	350m / 5 min

4. Uitwerking stadsniveau

Op stedelijk niveau is de oplossing gezocht in het parkeerfonds. Gemeente en corporaties constateren dat de mogelijkheden van het fonds tot dit moment onvoldoende worden benut. In het verleden zijn er zeer beperkt stortingen gedaan in het fonds, waardoor het fonds onvoldoende kan bijdragen aan oplossingen voor het parkeren.

Wat betreft de omvorming van het huidige parkeerfonds, is vastgesteld dat de belangrijkste belemmering al sinds 2006 niet meer aan de orde is. De gemeenteraad heeft op 5 oktober van dat jaar ingestemd met raadsvoorstel 144, waardoor onder andere de bepaling “binnen een periode van 10 jaar en binnen een loopafstand van 750 meter van het bouwplan” is komen te vervallen. In het raadsvoorstel is tevens duidelijk aangegeven, dat het fonds aangewend kan worden voor maatregelen die de parkeerdruk in de gehele stad doen afnemen. De directe koppeling tussen een bouwplan en de (uit het fonds te financieren) compenserende parkeervoorzieningen bestaat dus niet meer.

Bij gebiedsontwikkelingen (zoals bijvoorbeeld in Laakhaven) biedt een koppeling met het gebied echter wel degelijk voordelen. De parkeerlasten van de totale gebiedsontwikkeling kunnen dan evenredig verdeeld worden over de betrokken ontwikkelaars, en ook kunnen daardoor kansen worden benut door een aangepaste planning. Om dat goed te laten verlopen, moeten er wel goede afspraken gemaakt zijn, waaronder ten minste een goede reservering van de benodigde ruimte en de wijze waarop de lasten per woning worden omgeslagen.

Naast de koppeling met gebiedsontwikkelingen, is nog een aantal andere aanpassingen nodig om de benutting van het fonds verder te optimaliseren. Het betreft onder andere het herijken van de hoogte van de afdracht en de voorwaarden waaronder afdracht mag/moet plaatsvinden. Deze aanpassingen, en de hierboven genoemde koppeling met gebiedsontwikkeling, worden verder uitgewerkt in de nota Parkeernormen. Tot het moment waarop de voorwaarden en de hoogte van de bedragen zijn aangepast, geldt het vigerend beleid.

Bijlage 5 Toelichting en verantwoording berekening kernvoorraad

1. Samenvatting

De onzekerheid over de ontwikkelingen op de woningmarkt en de ontwikkeling van de doelgroep roept de vraag op of er nu en straks voldoende huisvestingsmogelijkheden zijn voor deze groep. Het gaat om een kernvoorraad van voldoende omvang en kwaliteit afgestemd op de samenstelling van de doelgroep.

Gemeente en corporaties zijn gezamenlijk van mening dat er een kernvoorraad van sociale huurwoningen moet zijn die groot genoeg is om de doelgroep te huisvesten. Onder deze doelgroep verstaan we de BBSH-doelgroep en de lage middeninkomens tot 1,5 maal de BBSH-grenzen. De doelgroep is voor haar huisvesting niet alleen aangewezen op sociale huurwoningen, maar vindt ook onderdak in particuliere huur- en koopwoningen. Door de jaren heen zien we dat ongeveer 40% van de BBSH-doelgroep gehuisvest is in de particuliere huur en koopsector en dus 60% van de BBSH doelgroep gehuisvest is in de corporatievoorraad. Van alle huishoudens met een inkomen tot 1,5 maal de grens van het BBSH, is dat percentage 54%.

Zoals niet elk doelgroephuishouden is gehuisvest in een sociale huurwoning, is andersom niet elke sociale huurwoning beschikbaar voor huisvesting van de doelgroep, omdat een deel ervan wordt bewoond door huishoudens met een hoger inkomen. Dit noemt men scheefwoners. Een bepaalde mate van scheefheid is onvermijdelijk, doordat huishoudens door ontwikkeling van het inkomen boven de inkomensgrens van de doelgroep uitkomen.

De omvang van de benodigde kernvoorraad bepalen we door eerst te kijken hoe groot de doelgroep is die een beroep doet op de sociale huurwoningenvoorraad, dus rekening houdend met het feit dat een deel van de doelgroep in een particuliere woning woont.

Vervolgens schatten we in hoe groot deze groep zal zijn in 2015, als gevolg van demografische ontwikkelingen⁷. We weten dan hoeveel sociale huurwoningen er in 2015 minimaal nodig zijn om deze groep te huisvesten. Daarnaast houden we rekening met een zekere overmaat, omdat ook een deel van de niet doelgroep gehuisvest is in de sociale sector. Gezamenlijk is dit de benodigde kernvoorraad waarover de prestatieafpraak gaat.

2. Benodigde omvang kernvoorraad bepaald op 75.000 woningen

De doelgroep omvat ca. 122.000 huishoudens (bron: WoON 2009). Uit de prognose blijkt dat de doelgroep tot 2015 met ongeveer 7.000 huishoudens toeneemt tot ca 129.000 huishoudens. Uitgaande van de huidige bewoning en deze verwachte toename hebben we in 2015 een kernvoorraad nodig van rond de 75.000 woningen (zie tabel 2) onder de huurprijsgrens. De 3 grote Haagse corporaties hebben ongeveer 93% van de sociale huurwoningen onder de huurprijsgrens in bezit en staan daardoor garant voor 93% van 75.000 woningen onder de huurprijsgrens, of 69.750 woningen.

Door het behoud van een kernvoorraad in combinatie met garanties voor gelijke slaagkansen voor de diverse inkomengroepen, en het voorzien in voldoende aanbod voor specifieke groepen, zoals ouderen, grote huishoudens en gehandicapten, wordt een voldoende bodem geboden voor het huisvesten van de doelgroep.

3. Toelichting en cijfers

Uitgangspunten bepalen kernvoorraad

Definitie: de kernvoorraad bestaat uit het minimale aantal sociale huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens dat nodig is voor het huisvesten van de doelgroep.

⁷ Omdat de economische ontwikkeling zeer onzeker is wordt de inkomensverdeling van 2009 constant gehouden.

Voor de bepaling van de omvang van de kernvoorraad in 2015 zijn we uitgegaan van een aantal uitgangspunten:

1. De kernvoorraad dient een voldoende omvang te hebben om de doelgroep te huisvesten die niet gehuisvest wordt in de marktsector (dit is de koopsector plus de particuliere huursector plus de sociale huursector boven de liberalisatiegrens).
2. De doelgroep bestaat uit huishoudens met een inkomen tot 1,5 de BBSH grenzen. Dit zijn de huidige in Haaglanden gehanteerde grenzen voor de toewijzing in de sociale sector.
3. Voor de berekening van de benodigde kernvoorraad in 2015 wordt de stand van zaken van de huisvestingssituatie in 2009 als uitgangspunt genomen. De verhoudingen die in 2009 zijn aangetroffen worden constant verondersteld en vormen de basis voor de berekening van de situatie in 2015.
4. We houden rekening met een lichte stijging van de doelgroep tot 2015, als gevolg van de groei van het aantal huishoudens.
5. Een deel van de kernvoorraad in Den Haag wordt bewoond door hogere inkomens (de niet-doelgroep). Dit is onvermijdelijk vanwege de inkomensdynamiek. Een zekere 'overmaat' aan kernvoorraad is daarom noodzakelijk.

2009 wordt als ijkjaar genomen omdat over dit jaar het Woon Onderzoek Nederland (WoON2009) beschikbaar is en het de enige bron is die een totaal overzicht biedt over huurprijzen gekoppeld aan inkomens van huishoudens. Voor de voorraad van de corporaties is de situatie per 1-1-2010 bepalend, omdat de prestatieafspraken gelden voor de periode 2010-2014.

4. Voorgeschiedenis kernvoorraad

Financiële verzelfstandiging corporaties

Begin jaren 90 van de vorige eeuw werd de zogenaamde kernvoorraad geïntroduceerd. Daarmee werd bedoeld op het aantal sociale huurwoningen dat corporaties minimaal voor de huisvesting van de doelgroep lagere inkomens beschikbaar dienen te houden. Dat alles tegen de achtergrond van de financiële verzelfstandiging van woningcorporaties tot maatschappelijke ondernemers.

In 1994 werden in Den Haag voor het eerst afspraken gemaakt over de kernvoorraad en in 1997 volgde het Stadsgewest Haaglanden en de SVH, de vereniging van sociale verhuurders in Haaglanden. Naast afspraken over de kernvoorraad, werden ook afspraken gemaakt over toewijzing aan bepaalde groepen woningzoekenden. Aan deze systematiek kleefden een aantal bezwaren. Ten eerste werd het begrip kernvoorraad als te statisch gezien, omdat het vooral vanuit de voorraad is beredeneerd. Ten tweede bleek in de praktijk dat bepaalde inkomensgroepen minder kans van slagen op een woning hadden.

Introductie slaagkansen

Om het systeem dynamischer te maken, en in te spelen op de ontwikkelingen van de lagere inkomensgroepen, is het begrip slaagkansen geïntroduceerd. Door verschillende inkomensgroepen minimaal gelijke slaagkansen te geven, werd voorkomen dat bepaalde groepen buiten de boot vallen. Bovendien is afgesproken dat in de regiogemeenten meer huisvestingsmogelijkheden worden gecreëerd voor lagere inkomensgroepen. Er is geen kernvoorraad meer benoemd, maar door het halfjaarlijks monitoren van de ontwikkeling wordt bepaald of er nog voldoende huisvestingsmogelijkheden zijn voor de BBSH-doelgroep en de lagere middeninkomens. Zonodig is dan bijsturing mogelijk.

Voorraad ruim voldoende, slaagkansen op peil

Op regionaal niveau wordt de omvang van de voorraad en de jaarlijkse toe- en afname gemonitord naar prijsklasse en financieringscategorie. Ook over de slaagkansen van diverse doelgroepen wordt periodiek gerapporteerd. De voorraad goedkope woningen in Den Haag was tot nu toe ruim voldoende om de lagere inkomens te kunnen huisvesten, op een aantal bijzondere groepen na zoals grote huishoudens. Daarover zijn apart afspraken gemaakt met de corporaties. Bij het opstellen van de woonvisie zijn we er van uitgegaan dat per huishouden uit de doelgroep ongeveer 1,5 woning beschikbaar was. De slaagkansen zijn al jaren ongeveer op hetzelfde niveau.

***Nieuwe ontwikkelingen:
voorraad nadert omslagpunt***

Door de invoering van de Europese regelgeving, de aankondiging in het regeerakkoord om huurders recht op koop te geven, voorgestelde wijzigingen van het huurbeleid, en de voorgenomen plannen tot verkoop van corporatiewoningen in Den Haag, is de discussie over de kernvoorraad weer actueel geworden. De Europese regelgeving heeft met de introductie van de 33.000 euro grens voor toewijzing in de sociale huursector de omvang van de doelgroep vergroot. Corporaties willen delen van hun bezit verkopen om de noodzakelijke herstructureringsopgave te financieren. Overigens betekent verkoop van woningen niet noodzakelijk dat deze uit de goedkope voorraad verdwijnen. Weliswaar verdwijnt de woning uit de goedkope huurvoorraad maar er komt een goedkope koopwoning bij die beschikbaar is voor een huishouden uit de doelgroep.

Door alle ontwikkelingen nadert de hoeveelheid beschikbare goedkope woningen het omslagpunt. Momenteel zijn er 1,2 goedkope woningen (sociale huur, inclusief particulier huur- en koopwoningen) beschikbaar per laag inkomen.

Om te zorgen dat er voldoende sociale huurwoningen beschikbaar blijven voor de lagere inkomens dient zich de noodzaak aan om afspraken te maken over de minimale omvang van deze goedkope sociale voorraad. Als het aantal sociale huurwoningen te ver afneemt zal dat ook invloed hebben op de omvang van het vrijkomende aanbod, en daarmee op de slaagkansen.

De feiten op een rij

Om de omvang van de kernvoorraad te bepalen, is inzicht noodzakelijk in omvang van de doelgroep lagere inkomens, en de omvang en bewoning van de woningvoorraad in de sociale huursector onder de liberalisatiegrens.

Tabel 1 Aantal te huisvesten doelgroepers in de sociale sector

	Huishoudens in zelfstandige woningen	BBSH doelgroep	Doelgroep 1,5 x BBSH
1. huishoudens 2009	227.700	76.200	122.000
% doelgroep		33%	54%
2. prognose omvang doelgroep 2015 (1)	240.000	79.200	129.600
3. % doelgroep huishoudens wonend in de sociale sector 2009 (2)		59%	52%
4. aantal doelgroep huishoudens dat in 2015 in de sociale huursector met een huurprijs onder de liberalisatiegrens gehuisvest moet worden. (2)		46.700	67.400

Bron: WoON 2009, bewerking DSO onderzoek

(1) aanname: % doelgroepen blijft constant;

(2) aanname: % doelgroep in sociale sector blijft constant

Uit berekening van DSO/Onderzoek⁸ blijkt dat de omvang van de doelgroep met ruim 7.000 huishoudens toeneemt. In 2015 zullen op basis van de verwachte omvang van de doelgroep, ruim 67.000 doelgroepers in de sociale huursector met een huurprijs onder de huurprijsgrens gehuisvest dienen te worden.

⁸ *Notitie Methodiek raming van de omvang van de kernvoorraad in 2015 DSO/Onderzoek, 6 juni 2011*

De woningvoorraad van de SVH-corporaties

De bij de SVH aangesloten corporaties, waaronder de drie grote Haagse corporaties Haag Wonen, Staedion en Vestia bezitten samen bijna 80.000 woningen. Daarvan heeft ruimt 95%, een huurprijs onder de huurprijsgrens.

Tabel 2 Bezit van Haagse SVH-corporaties

	Bezit alle SVH-leden Den Haag	%	Bezit grote drie
Woningen totaal	79.905	%	75.289
Woningen subs. huur tot huurprijsgrens	76.076	96	72.052
Woningen; subs. huur boven huurprijsgrens	2.650	3	2.374
Woningen; subs. huur onbekend	1.178	1	863

Bron: SVH - Sociale Verhuurders Haaglanden

Naast het bezit van de Haagse SVH-corporaties zijn er nog zo'n 1.400 woningen in bezit van corporaties die niet bij de SVH zijn aangesloten.

Benodigde kernvoorraad in 2015

Op basis van het voorgaande is een kernvoorraad voor 2015 te bepalen. Daarbij is rekening gehouden met de verwachte omvang van de te huisvesten doelgroep in 2015, en met een benodigde overmaat van de voorraad omdat ook hogere inkomens in de voorraad wonen. De door DSO/Onderzoek uitgevoerde berekeningen leiden tot een benodigde omvang van de kernvoorraad in 2015 van 75.000 woningen.

Tabel 3: berekening kernvoorraad in Den Haag in 2015

Benodigde kernvoorraad in 2015	
1. aantal doelgroep huishoudens tot 1,5 x BBSH dat in de sociale huursector met een huurprijs onder de liberalisatiegrens gehuisvest moet worden	67.400
2. benodigde 'overmaat' voor huishoudens met hogere inkomens wonend in de sociale huursector met een huurprijs onder de liberalisatiegrens	7.600
Totaal	75.000

Bron: W%ON 2009, bewerking DSO/Beleid/Onderzoek

Benodigde kernvoorraad drie grote Haagse woningcorporaties

Deze 75.000 woningen betreffen de *totaal* benodigde kernvoorraad. Een deel daarvan wordt toegerekend aan de drie grote Haagse woningcorporaties: Vestia (incl SWY), Haag Wonen en Staedion. Voor de bepaling van dat aandeel wordt de situatie per 1 januari 2010 als uitgangspunt genomen. Uit gegevens over de woningvoorraad blijkt dat ca. 93% van de totale voorraad sociale huurwoningen onder de liberalisatiegrens in bezit is van Haag Wonen, Staedion en Vestia (incl. SWY).

Bij constant houden van dit aandeel van 93% is het aantal sociale huurwoningen onder de liberalisatiegrens (de kernvoorraad) dat aan de drie grote Haagse woningcorporaties wordt toegerekend in 2015 69.750 woningen (75.000 x 93%).

Verdeling kernvoorraad naar de drie grote Haagse woningcorporaties

De benodigde kernvoorraad in 2015 wordt naar rato van de woningvoorraad onder de liberalisatiegrens per 1 januari 2010 toegedeeld aan de afzonderlijke corporaties.

Tabel 4 Benodigde kernvoorraad 2015 en voorraad per 1-1-2010 grote drie corporaties in Den Haag

	Benodigde kernvoorraad 2015	%	Voorraad 1-1-2010 onder de liberalisatiegrens (excl. huur onb.)
1.00 Haag Wonen	20.700	30%	21.369
2.00 Staedion	29.300	42%	30.243
3.00 Vestia Den Haag (incl. SWY)	19.800	26%	20.439
Totaal	69.750	100%	72.051

Bron: Kernvoorraad: raming DSO/onderzoek, voorraadbestanden woningcorporaties



