

# Prestatieafspraken 2015 • 2019



duurzaam  
sociaal



# Prestatieafspraken 2015 ■ 2019



**Den Haag**

## **Gemeente Den Haag**

Joris Wijsmuller  
Wethouder Stadsontwikkeling,  
Wonen, Duurzaamheid en Cultuur



## **Haag Wonen**

Karin van Dreven  
Directeur-bestuurder



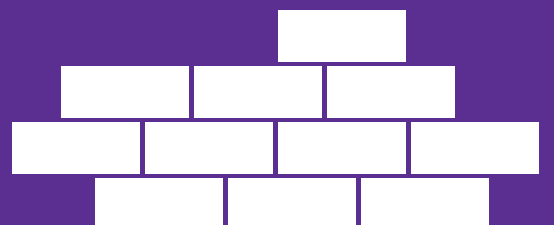
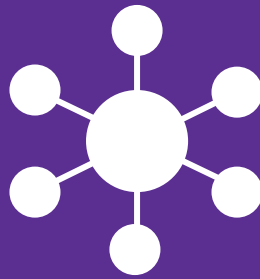
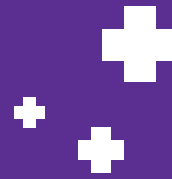
## **Staedion**

Willem Krzeszewski  
Bestuursvoorzitter



## **Vestia**

Arjan Schakenbos  
Directeur-bestuurder



# Inhoud

<b>1 Overwegingen</b>	<b>6</b>	<b>12 Woningzoekenden: regulier versus bijzonder</b>	<b>28</b>
1.1 Partners in sociale volkshuisvesting: gemeente, corporaties en huurders	6	Overwegingen	28
1.2 Financiële ruimte beperkt	6	12.1 Afspraken balans reguliere en bijzondere woningzoekenden	28
1.3 Nieuw speelveld met herziene Woningwet	6	12.2 Afspraken arbeidsmigranten	29
1.4 Regionale prestatieafspraken Haaglanden	7	Overwegingen	29
1.5 Volkshuisvestelijke toets	7	Afspraken	29
<b>2 Centrale doelen</b>	<b>8</b>	12.3 Afspraken huisvesting statushouders	29
<b>3 Betaalbaarheid, sociale voorraad en beschikbaarheid</b>	<b>9</b>	12.4 Afspraak afgifte huisvestingsvergunning, aanvraag voorrangsverklaring en verhuisaangifte	30
Overwegingen	9	<b>13 Afspraken wijkenaanpak en gebiedsgericht werken</b>	<b>31</b>
3.1 Afspraken kernvoorraad	9	<b>14 Veilig wonen en tegengaan overlast</b>	<b>32</b>
3.2 Afspraken monitoren positie woningzoekenden	10	Overwegingen	32
3.3 Afspraken betaalbaarheid	10	14.1 Afspraak Bewoners Initiatieven Veiligheid	32
3.4 Afspraken (uitgelicht) goedkope huurvoorraad	11	14.2 Afspraken inbraakpreventie	32
3.5 Afspraken verkoop	11	14.3 Woonoverlast, onrechtmatige bewoning en hennepkwekerijen	33
3.6 Afspraken gemengde complexen & VvE-beheer	12	Overwegingen	33
3.7 Afspraken tegengaan huurachterstanden	12	Afspraken	33
<b>4 Afspraken suppletiegelden &amp; VH-Fonds</b>	<b>14</b>	<b>15 Wonen en zorg</b>	<b>35</b>
<b>5 Haagse kracht</b>	<b>15</b>	15.1 Afspraken samenwerken in ontwikkeling	35
5.1 Afspraken social return	15	15.2 Afspraak begeleid wonen	36
5.2 Afspraak leerlingbouwplaatsen	15	15.3 Afspraken sociale wijkzorgteams	36
5.3 Afspraak burgerkracht	15	15.4 Afspraken geschikt en passend wonen in bestaande woningvoorraad	36
5.4 Afspraken samenleven	16	15.5 Afspraken bestaand (woon)zorgvastgoed	37
5.5 Afspraken wooncoöperaties	16	15.6 Afspraken nieuwe initiatieven en innovatie langer zelfstandig thuis	38
5.6 Afspraken zelfbeheer	17	<b>16 Afspraak woonwagens en standplaatsen</b>	<b>39</b>
<b>6 Afspraken 'scheefwonen' &amp; doorstroming</b>	<b>18</b>	<b>17 Jaarcyclus en samenwerking</b>	<b>40</b>
<b>7 Afspraken jongeren &amp; studenten - experiment tijdelijke huurcontracten</b>	<b>19</b>	17.1 Afspraken nieuwe jaarcyclus van overleg, bijstelling en monitoring	40
<b>8 Haagse nieuwbouwopgave(sociale huur)</b>	<b>20</b>	17.2 Afspraken overleg huurdersvertegenwoordigingen	40
Overwegingen	20	17.3 Afspraken overleg en evaluatie	40
8.1 Afspraken nieuwe sociale huurwoningen	20	17.4 Afspraken geschillenregeling	41
8.2 Afspraken transformatie leegstaande kantoren	21	17.5 Afspraken looptijd 2015 tot en met 2018	41
<b>9 Herstructurering &amp; kwaliteitsverbetering</b>	<b>22</b>	<b>BIJLAGEN</b>	
Overwegingen	22	<b>1. Financiële cijfers corporaties*</b>	<b>44</b>
9.1 Afspraken herstructurering (sloop/nieuwbouw)	22	<b>2. Aantallen corporaties</b>	<b>45</b>
9.2 Afspraken (Ingrijpende) woningverbetering en onderhoud	22	<b>3. Overzicht overleggen Woonoverlast, onrechtmatige bewoning en hennepsteelt</b>	<b>46</b>
9.3 Afspraken (uitgelicht) middensegment huur	23	<b>4. Nader voorschrift, wijziging monitoring energieprestaties</b>	<b>47</b>
<b>10. Afspraken bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed (BOG/MOG)</b>	<b>24</b>	<b>5. Werkafspraken monitoring kernvoorraad</b>	<b>48</b>
<b>11. Duurzaamheid, energiebesparing en gezond wonen</b>	<b>25</b>	<b>6. Begrippenlijst</b>	<b>49</b>
Overwegingen	24		
11.1 Afspraken energieprestaties	24		
11.2 Afspraken samenwerking duurzaamheid	25		
11.3 Afspraken voorlichting en bewonersinitiatieven	27		
11.4 Afspraak terugdringen open verbrandings-toestellen	27		



# 1

## Overwegingen

### 1.1 Partners in sociale volkshuisvesting: gemeente, corporaties en huurders

- De gemeente Den Haag en de corporaties Haag Wonen, Staedion en Vestia (verder 'de corporaties') bevestigen met voorliggende prestatieovereenkomst het gezamenlijke streven naar voldoende betaalbare en goed onderhouden sociale huurwoningen in leefbare buurten. Partijen erkennen dat samenwerking met elkaar én de huurdersorganisaties nodig is om dit te bereiken. Deze overeenkomst is een middel om die samenwerking richting te geven en handvatten te bieden voor de uitvoering.
- Met in totaal bijna 75.000 woongelegenheden in Den Haag spelen de corporaties een belangrijke rol in de sociale volkshuisvesting in deze stad. Daarnaast zijn hier diverse andere corporaties actief. De gemeente maakt bilaterale afspraken met deze corporaties en bewaakt de samenhang in het totaal aan afspraken.
- Basis voor deze overeenkomst ligt in de Volkshuisvestelijke Agenda van de gemeente Den Haag (Betaalbaar Wonen, een zaak van algemeen belang, februari 2015) en de biedingen daarop van de corporaties Haag Wonen, Staedion en Vestia (maart 2015).
- De huurdersorganisaties hebben verschillende keren aan tafel gezeten bij hun verhuurders om hen van input en advies te voorzien. Daarnaast zijn er, in samenspraak met de huurdersorganisaties, ook bijeenkomsten georganiseerd waar de drie partners (gemeente, corporaties en huurderorganisaties) met elkaar in overleg gingen over de stand van zaken en om standpunten met elkaar uit te wisselen.
- Partners werken in de komende maanden toe naar een samenwerkingsverband, waarin de huurdersorganisaties - conform wetgeving - een gelijkwaardige positie krijgen (zie hoofdstuk 17).
- Waar in deze overeenkomst 'partijen' staat worden de gemeente en de drie corporaties bedoeld. Met 'partners' worden de gemeente, de drie corporaties en de huurdersorganisaties van deze corporaties bedoeld.

### 1.2 Financiële ruimte beperkt

- Deze overeenkomst past in een lange traditie van samenwerken in Den Haag. De situatie waarin deze afspraken tot stand kwamen, wijkt echter drastisch af van voorgaande afspraken. Naast de economische ontwikke-

lingen met weerslag op de woningmarkt heeft dit te maken met veranderingen in het Rijksbeleid: de verhuurdersheffing, de nieuwe Huisvestingswet, de herziening van de Woningwet, de huursombenadering, het bevriezen van de liberalisatiegrens en de decentralisaties en bezuinigingen in de zorg.

- Corporaties dragen naar redelijkheid bij aan de realisatie van het gemeentelijke woonbeleid. De financiële middelen bij partijen zijn beperkt (zie bijlage 1), terwijl de opgaven onverminderd groot zijn. Daar komt nog bij dat een belangrijke speler, Vestia, vanwege het sanerings-traject met strakke afspraken met de toezichthouder over het te voeren beleid, nauwelijks speelruimte heeft.
- Stellen van prioriteiten is onvermijdelijk. Bij keuzes wordt telkens de balans gezocht tussen omvang van de voorraad, betaalbaarheid en kwaliteit. De afspraak over de kernvoorraad is kaderstellend. De afweging kan per complex anders liggen, afhankelijk van de kenmerken van het complex en de omgeving.
- In het proces om te komen tot nieuwe prestatieafspraken is een transparante discussie gevoerd over ieders mogelijkheden en zienswijzen. Partijen zijn verantwoordelijk voor het nakomen van de prestatieafspraken. Echter wanneer de financiële situatie of (wijzigend) rijksbeleid meer kansen biedt of het onmogelijk maakt de afgesproken prestaties te realiseren, gaan de partijen opnieuw met elkaar en met de huurdersorganisaties in overleg.

### 1.3 Nieuw speelveld met herziene Woningwet

- De herziene Woningwet, de uitwerking van de huursombenadering en het akkoord tussen Aedes en de Woonbond bepaalt het speelveld waarbinnen corporaties actief mogen zijn, de voorwaarden daarvoor en het huurprijsbeleid. Corporaties moeten zich beperken tot de kerntaak, het bieden van betaalbare huisvesting voor mensen met een laag inkomen. In een notendop de voor deze overeenkomst belangrijkste aspecten van de laatste rijksmaatregelen<sup>1</sup>:
  - Corporaties zijn werkzaam op het gebied van de volkshuisvesting. Daarbinnen richten zij zich op diensten van algemeen economisch belang (DAEB). Niet-DAEB activiteiten die binnen het gebied van de volkshuisvesting vallen, mogen alleen als ze zijn afgescheiden van de DAEB tak en alleen als de gemeente dat wenst, er geen marktpartijen zijn die het willen of kunnen oppakken en het voldoet aan de door het Rijk



gestelde eisen t.a.v. financierbaarheid en rendement. Niet-DAEB activiteiten kunnen alleen na een markt-toets uitgevoerd door de gemeente, waaruit blijkt dat er geen marktpartijen zijn die de betreffende activiteit of investering kunnen of willen oppakken. De betreffende niet-DAEB activiteiten moeten gebaseerd zijn op een wens van de gemeente, bijvoorbeeld neergelegd in prestatieafspraken.

- Woningen moeten passend worden toegewezen: 95% van alle toewijzingen aan de huurtoeslagdoelgroep moet een huur kennen beneden de betreffende aftoppingsgrens. De minister gaat er daarbij vanuit dat de wachttijden niet oplopen. Deze bepalingen komen ten goede aan de betaalbaarheid van wonen voor nieuwe huurders in de huurtoeslagdoelgroep.
- In 2015 wordt nadere invulling gegeven aan de huursombenadering. De ruimte voor corporaties om huren te verhogen wordt ingeperkt (inflatie +1%), zowel ten aanzien van de jaarlijkse huurverhoging voor zittende huurders als de huurverhoging bij mutatie. De minister staat voor een periodieke inkomenstoets. Bij het schrijven van deze overeenkomst is nog niet bekend op welke manier deze precies wordt doorgevoerd.
- De liberalisatiegrens wordt de komende jaren bevroren. Voor corporaties die niet aftoppen, betekent dit dat een groot deel van de middeldure sociale huurwoningen bij een algemene huurverhoging eerder door de bevroren liberalisatiegrens heen schieten. Daardoor vallen deze woningen – volgens de definities die we in deze overeenkomst hanteren – niet meer onder de kernvoorraad. Voor corporaties die aftoppen geldt dit niet, maar die krijgen wel te maken met minder huurinkomsten.
- Corporaties worden verwacht bij te dragen aan de leefbaarheid van de buurten waar hun woningen staan. De bijdrage wordt in de wet beperkt naar type activiteit en bedrag (van maximaal €125 per DAEB-woning per jaar). De bijdrage van corporaties moet onderwerp van gesprek zijn met gemeente en huurdersorganisaties.
- Gemeente en huurdersorganisaties krijgen een sterkere positie: ze krijgen recht op informatie en invloed op enkele specifiek benoemde besluiten. De gemeente heeft een sturende rol in eventuele niet-DAEB activiteiten van corporaties.

### **Toelichting**

- De eerste drie punten komen ten goede aan de betaalbaarheid voor de doelgroep en leiden er tegelijkertijd toe dat andere partijen in eerste instantie de opgaven voor de middeninkomens op zich moeten nemen.
- Partijen maken samen inzichtelijk wat de consequenties zijn van rijkskaders op de sociale sector in Den Haag en brengen dat –in overleg met de bewoners– onder de aandacht bij het Rijk, op zoek naar oplossingen voor gesignaleerde knelpunten.

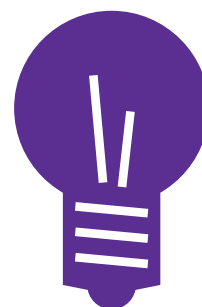
- N.B. De corporaties worden met de nieuwe Woningwet beperkt in hun handelen. Bij het schrijven van voorliggende overeenkomst zijn nog niet alle details helder. De bijdrage van de corporaties is altijd ‘voor zover mogelijk binnen de herziene Woningwet’. Indien nodig gaan partners opnieuw om tafel om afspraken bij te stellen.

## **1.4 Regionale prestatieafspraken Haaglanden**

De regionale prestatieafspraken, ondertekend in de zomer van 2015, zijn kaderstellend en hebben ‘de ongedeelde regio’ als vertrekpunt. Voor Den Haag als grootste gemeente in de regio zijn ze in het bijzonder van belang. De afspraken in voorliggende overeenkomst passen in dit regionale kader en geven er een nadere uitwerking aan.

## **1.5 Volkshuisvestelijke toets**

Voor wat betreft de kernvoorraad en de nieuwbouwproductie bestaat er een verschil tussen de prestatieafspraken en de volkshuisvestelijke opgave zoals de gemeente Den Haag deze in haar volkshuisvestelijke agenda heeft vastgelegd. Dit is voor de gemeente aanleiding om, op basis van paragraaf 6.3 uit de memorie van toelichting bij de Woningwet, de toezichthouder (het WSW) te vragen een gewogen oordeel uit te spreken over de financiële mogelijkheden van Vestia, Staedion en Haag Wonen, in relatie tot hun bijdrage aan deze set prestatieafspraken. Mocht de uitkomst van deze volkshuisvestelijke toets aanleiding geven om prestatieafspraken tussentijds te herzien dan gaan partijen hierover nader in gesprek, waarbij de uitkomsten van deze volkshuisvestelijke toets leidend zijn. De huurdersorganisaties worden over de uitkomsten geïnformeerd en –indien aan de orde– betrokken bij een gesprek over herziening van afspraken.



# 2 Centrale doelen

Partijen onderschrijven de volgende lokale hoofddoelstellingen :

## ▪ **Voldoende sociale, betaalbare huurwoningen**

Bieden van voldoende kansen op de Haagse woningmarkt voor mensen met een laag inkomen (de doelgroep zoals gedefinieerd in de Europaregeling met prioriteit bij de huurtoeslagdoelgroep). Partijen dragen zorg voor voldoende betaalbare huurwoningen, zodat woningzoekenden binnen een redelijke termijn een sociale huurwoning kunnen vinden die bij hun inkomen past. Binnen dit doel spannen partijen zich in om passende huisvesting te bieden aan bijzondere doelgroepen die extra hulp kunnen gebruiken bij het vinden van een woning en hen waar nodig extra zorg en begeleiding te bieden.

## ▪ **Kwaliteit**

Continueren herstructurering en kwaliteitsverbetering, met bijzondere aandacht voor duurzaamheid, energiebesparing en gezond wonen.

## ▪ **Bijdragen aan een ongedeelde stad**

Bijdragen aan een ongedeelde stad door het versterken van de kwaliteit van buurten, voldoende keuzemogelijkheden voor de doelgroep en het zoveel mogelijk voorkomen van armoedeconcentraties. Dit in de wetenschap dat Rijkskaders concentraties in de hand werken: passend toewijzen en het bestrijden van scheef wonen, in combinatie met beperkte middelen om nieuwe sociale huur te realiseren in niet-eenzijdige wijken. De inzet voor de komende periode is het niet verder laten toenemen – en waar mogelijk afnemen – van deze verschillen. Voor de leefbaarheid in de stad proberen partijen, daar waar nodig, concentraties van kwetsbare groepen te voorkomen.

## ▪ **Bijdragen aan de leefbaarheid**

Behouden, en waar nodig verbeteren, van de leefbaarheid van buurten door een samenhangend pakket van maatregelen op fysiek, sociaal en economisch terrein. Corporaties dragen bij aan leefbaarheid met een schone, hele en veilige directe woonomgeving. Maar ook met 'achter-de-voordeurprogramma's' onder verantwoordelijkheid van maatschappelijke organisaties. En dan uitsluitend voor huurders van de corporaties.

Om een bijdrage te leveren aan de gezamenlijke doelen:

- Erkennen partijen dat de afspraken in deze overeenkomst zo nauw met elkaar samenhangen dat zij een onlosmakelijk geheel vormen en niet los van elkaar te beschouwen zijn.
- Verplichten partijen zich erop toe te zien en te stimuleren dat afspraken in deze overeenkomst worden nagekomen en gehandhaafd.



# 3 Betaalbaarheid, sociale voorraad en beschikbaarheid

2

1

50

## Overwegingen

- Het adequaat huisvesten van mensen met lage inkomens is voor partijen het belangrijkste volkshuisvestelijke speerpunt voor de komende periode. Het betaalbaar houden van de bestaande sociale voorraad is voor de corporaties dan ook een van de belangrijkste opgaven.
- Door de invloed van de economische crisis op de koopkracht van huurders en doordat uitkeringen (gedeeltelijk) zijn gestopt, hebben veel huurders het moeilijk om rond te komen. Tegelijkertijd hebben corporaties de afgelopen jaren hun huren moeten verhogen en woningen moeten verkopen vanwege het gevoerde rijksbeleid (verhuurdersheffing) en/of hun financiële positie.
- Beschikbaarheid van goedkope huurwoningen (tot de kwaliteitskortingsgrens) is een punt van zorg, omdat de voorraad het afgelopen decennium sterk is afgenomen en de druk op de goedkope huurvoorraad blijft.
- Belangrijk is de introductie van de passendheidstoets per 1 januari 2016. Tenminste 95% van de huishoudens uit de huurtoeslagdoelgroep krijgt daarmee gegarandeerd een woning beneden de aftoppingsgrenzen toegewezen. De huur-inkomenstabellen die de regio Haaglanden al hanteert, sluiten hierbij aan. Bij de passendheidstoets doet de Herzieningswet een dringend appél om de wachttijden van de huurtoeslag-doelgroep niet op te laten lopen.
- Partijen onderschrijven dat niet alleen de huurprijs de betaalbaarheid van wonen bepaalt, maar ook de energielasten en gemeentelijke lasten. Navolgende afspraken zijn kader stellend voor het streefhuurbeleid van de corporaties. De corporaties informeren de gemeente jaarlijks over hun (streef-)huurbeleid. Afspraken over energiebesparing staan in paragraaf 11.

## 3.1 Afspraken kernvoorraad

**3.1.1** Op grond van het aantal huishoudens dat in Den Haag is aangewezen op de Haagse kernvoorraad, luidde in 2013 de conclusie dat in 2015 circa 75.000 sociale huurwoningen nodig zouden zijn<sup>1</sup>. Uitgaande van het aandeel in de voorraad van Haag Wonen<sup>2</sup>, Staedion en Vestia op dat moment, is afgesproken dat deze corporaties 69.750<sup>3</sup> kernvoorraadwoningen behouden tot 2015. Dit aantal blijft het streven tot 2016; dan zijn de nieuwe afspraken op basis van actuele woningmarktgegevens beschikbaar.

**3.1.2** De corporaties garanderen een bijdrage aan de Haagse kernvoorraad naar redelijkheid. Dat betekent het

volgende (uitgaande van aantallen aan het einde van deze afsprakenperiode):

- Vestia: 16.610
- Haag Wonen: 19.570
- Staedion: 31.100
- Totaal: 67.280

**3.1.3** Na het verschijnen van het WoON 2016 stellen partijen opnieuw de noodzakelijke kernvoorraad vast. Dit onderzoek kijkt niet alleen naar de kernvoorraad, maar ook naar de voorraad woningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrenzen en de kwaliteitskortingsgrens.

## Toelichting

- Het betreft hier een prognose van het aantal sociale huurwoningen op 31 december 2018 op basis van de subsidiabele contracthuur (zelfstandig en onzelfstandig). Daarbij is gerekend met de huidige beschikbare gegevens wat betreft de huurprijsgrenzen en de hoogte van de jaarlijkse huurverhogingen. Op basis van de mutatiegraad is geschat hoeveel huurwoningen met een dure contracthuur dankzij streefhuurbeleid in die vier jaar weer terugkomen in de kernvoorraad (onder de liberalisatiegrens).
- De gemeente is van mening dat de Haagse kernvoorraad komende jaren op peil moet blijven. Corporaties delen deze doelstelling. Partijen constateren dat deze garantie lager is dan de eerdere afspraak, met name door de financiële situatie bij Vestia en Haag Wonen. Voor de gemeente is deze uitkomst aanleiding om – zoals beschreven in paragraaf 1.5 – een volkshuisvestelijke toets te laten uitvoeren door de toezichthouder (het WSW). Vestia spant zich in om binnen de kaders van haar financieel herstelplan, haar aandeel te vergroten. Haag Wonen zal haar aandeel vergroten wanneer hier binnen de financiële kaders (zoals opgesteld door de toezichthoudende instellingen; zie bijlage 1), daar ruimte voor is. De gemeente zoekt proactief naar mogelijkheden om de groei van Den Haag te faciliteren met voldoende sociale woningbouw, sociale grondprijzen en locaties waarop deze woningbouw kan plaatsvinden. Daarnaast wordt er gezocht naar mogelijkheden om de doorstroming vanuit de bestaande voorraad te bevorderen, onder andere via een doorstromingsaanpak (zie hoofdstuk 6).
- Gezien het voorgaande gaan de corporaties prudent om met verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen. Vanwege de druk op de goedkope huurvoorraad, verkopen de corporaties deze periode geen woningen met een streefhuur beneden de kwaliteitskortingsgrens, met uitzondering van het zogenaamde verspreid bezit (zie ook de afspraken over verkoop in paragraaf 3.6).

<sup>2</sup> Zoals berekend op basis van het WoON 2012 (zie ook RIS 260567)

<sup>3</sup> De verdeling tussen de corporaties zoals toen is afgesproken: Vestia 18.000, Haag Wonen 20.700 en Staedion 31.100.

Jaarlijks wordt de stand van zaken opgemaakt.

De gemeente Den Haag stelt dit bericht op, corporaties leveren de benodigde data. De resultaten zijn onderwerp van onderling gesprek, waarna de corporaties ieder voor zich kijken welke maatregelen nodig en mogelijk zijn. De kernvoorraad wordt bepaald en berekend op basis van de werkafspraken kernvoorraad, zoals opgenomen in bijlage 5 bij deze afspraken.

- Partijen continueren de afspraken uit 2013 voor twee jaar, totdat nieuwe afspraken kunnen worden geformuleerd op basis van het landelijke Woon Onderzoek Nederland WoON2016. Dit is een betrouwbare gegevensbron om de Haagse kernvoorraad te bepalen. Dit is het enige onderzoek dat inkomensgegevens en gegevens over de woning (zoals huurprijs) combineert.
- De garantie ten aanzien van de omvang van de kernvoorraad 'naar redelijkheid', is lager dan de afspraak zoals in 2013 gemaakt. Dit wordt deels opgevangen door extra inzet van andere corporaties, zoals Arcade die nieuwe sociale huurwoningen in Den Haag bouwt. Arcade heeft ook circa 80 woningen van Vestia gekocht. Deze woningen zijn niet meegenomen in de hiervoor genoemde garantie van Vestia, maar nog steeds sociaal en beschikbaar voor de doelgroep in Den Haag. De cijfers voor de kernvoorraad zoals gepresenteerd in paragraaf 3.1 zijn gebaseerd op de actuele subsidiabele contracthuur op 31-12-2018 (inclusief onzelfstandige woningen).
- De afspraak over de kernvoorraad is het kader voor keuzes van de corporaties ten aanzien van verkoop, huurstelling en (ver-)nieuwbouw. Corporaties gaan prudent om met verkopen, in het bijzonder van goedkope huurwoningen. Het aantal verkopen hangt samen met de financiële positie en de benodigde middelen voor investeringen in de kwaliteit van de sociale huurvoorraad. De afspraak over de kernvoorraad is eveneens een kader bij keuzes over kwaliteitsverbetering van woningen. Het is (ook per complex) zoeken naar de balans tussen prijs (betaalbaarheid), omvang van de voorraad en kwaliteit van de woningen.

### 3.2 Afspraken monitoren positie woningzoekenden

**3.2.1** Partijen monitoren de positie van verschillende groepen woningzoekenden en gebruiken daarvoor de regionale wachttijdenmonitor Haaglanden. Deze geeft ook inzicht in het niveau van de afzonderlijke gemeenten en kijkt specifiek naar de positie van minima, huurtoeslagdoelgroep, EU-doelgroep en grote gezinnen.

**3.2.2** De resultaten van de wachttijdenmonitor worden eens per half jaar besproken. Op het moment dat de ontwikkeling bij een bepaalde groep significant afwijkt van het gemiddelde of de wachttijden substantieel oplopen, bezien partijen welke maatregelen nodig en mogelijk zijn.

### Toelichting

- Als referentie geldt de ontwikkeling van de mediane wachttijd in Den Haag in de voorgaande vijf jaren.
- De regionale wachttijdenmonitor kijkt naar de mediane wachttijd, gedefinieerd als de zuivere inschrijfduur (dus exclusief woonduur bij doorstromers) voor regulier woningzoekenden. De mediane wachttijd volgens deze definitie lag in Den Haag in de periode 2010 tot en met 2014 tussen de 27 en 33 maanden (in de regio als geheel tussen de 28 en 34 maanden).

inschrijfduur (mediaan), gemeente Den Haag, per inkomensgroep, geslaagden via woon-/inschrijfduur					
inkomensgroep	2014	2013	2012	2011	2010
minima	26	26	31	31	30
geen minima	29	27	34	33	31
doelgroep BBSH	27	27	33	31	30
geen doelgroep	32	27	33	35	31
doelgroep EU	28	27	33	32	30
geen doelgroep EU	24	24	27	30	32
<b>Den Haag</b>	<b>28</b>	<b>27</b>	<b>33</b>	<b>32</b>	<b>30</b>

### 3.3 Afspraken betaalbaarheid

**3.3.1** Conform de Woningwet zorgen de corporaties ervoor dat tenminste 90% van de vrijkomende woningen wordt toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de € 38.950 en ten minste 80% aan huishoudens met een inkomen onder de € 34.911<sup>4</sup>.

**3.3.2** Conform de regionale afspraak zorgen de corporaties ervoor dat 70% van de voor nieuwe verhuur beschikbare sociale huurwoningen betaalbaar is. 'Betaalbaar' betekent in deze afspraak: huurwoningen die bij aanvang contract een subsidiabele huur hebben onder de tweede aftoppingsgrens (€ 618, prijspeil 2015), inclusief een energierectie<sup>5</sup>.

**3.3.3** De corporaties hanteren de komende jaren een gematigde huurverhoging conform de uitwerking van de huursombenadering<sup>6</sup>.

**3.3.4** De gemeente spant zich in om de lokale lasten voor inwoners te beperken.

**3.3.5** Bij de woningadvertenties van sociale huurwoningen krijgt de nieuwe huurder informatie over de woonlasten van de woning<sup>7</sup>.

<sup>4</sup> Prijspeil 2015

<sup>5</sup> In de regionale prestatieafspraken is een energierectie opgenomen. De passendheidstoets die per 1 januari 2016 ingaat houdt geen rekening met de energierectie.

<sup>6</sup> In de brief van 3 juli 2015 heeft de minister de richting aangegeven: een maximale huursomstijging van inflatie plus 1% voor het totaal aan jaarlijkse huurverhoging en bijmutatie, en een periodieke inkomensstoets voor een inkomensafhankelijke component.

<sup>7</sup> Dat is sinds juni 2015 het geval.

### 3.4 Afspraken (uitgelicht) goedkope huurvoorraad

**3.4.1** Partijen constateren dat de afgelopen jaren het aantal woningen tot de kwaliteitskortingsgrens (€403, prijspeil 2015) fors is afgenomen. Het WoON 2016 (zie ook paragraaf 3.1) analyseert ook vraag en aanbod in deze prijsklasse. Corporaties doen tot die tijd een uiterste krachtsinspanning om de afname van de goedkope voorraad te remmen. Partijen garanderen de volgende aantallen als minimum aantallen goedkope huurwoningen:

- Vestia: 2.700
- Haag Wonen: 3.300
- Staedion: 5.400

**3.4.2** De wachttijdenmonitor (zie paragraaf 3.2) kijkt expliciet naar de kansen voor minima (met onderscheid tussen verschillende huishoudentypen). Wijkt de ontwikkeling significant af van de trend, dan gaan partijen om tafel om te bezien of en zo ja welke maatregelen getroffen kunnen worden. Naast de wachttijdenmonitor wordt gekeken naar de toewijzingen van huurwoningen beneden de kwaliteitskortingsgrens aan bijzondere doelgroepen.

#### Toelichting

- De goedkope voorraad bestaat uit sociale huurwoningen met een actuele subsidiabele contracthuur beneden de kwaliteitskortingsgrens (€ 403, prijspeil 2015).
- De zorg over de afname van de goedkope huurvoorraad komt voort uit de groeiende groep minima in Den Haag. Minima kunnen in veel situaties terecht in de sociale voorraad tot de aftoppingsgrenzen (€ 577 en € 618, prijspeil 2015), rekening houdend met de huurtoeslag. Een deel van de minima is echter afhankelijk van het goedkope segment tot de kwaliteitskortingsgrens (€ 403, prijspeil 2015). Het gaat daarbij vooral om eenpersoonshuishoudens, jongeren tot 23 jaar en bijzondere doelgroepen (zoals ex-gedetineerden en ex-psychiatrisch patiënten).
- De goedkope huurvoorraad is de afgelopen decennia sterk afgenomen. Dit aantal is geslonken als gevolg van de ambities op het gebied van stedelijke vernieuwing, met vervanging en verbetering van woningen met name in dit segment. Daarnaast is deze afname een gevolg van het verkoop- en huurbeleid van corporaties, dat de laatste jaren sterk is beïnvloed door de verhuurdersheffing.
- De afgelopen jaren weken de wachttijden voor minima niet in negatieve zin af van het gemiddelde in Den Haag (zie de toelichting bij 3.2). Daarbij moet gezegd dat veel woningen beneden de kwaliteitskortingsgrens buiten het reguliere systeem om worden toegewezen voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen (zie 12).
- Corporaties spannen zich in om de voorraad beneden de kwaliteitskortingsgrens zoveel mogelijk te behouden.

Tegelijkertijd verbeteren de corporaties de komende jaren de kwaliteit van veel complexen (woontechnisch, inclusief energieprestatie). Het verbeteren van de woningen staat regelmatig op gespannen voet met de betaalbaarheid ervan. Doordat de Haagse corporaties zich genoodzaakt zien de huren na renovatie te verhogen om (een deel van) de kosten te dekken, verschuiven woningen in sommige situaties van de goedkope voorraad naar de betaalbare voorraad. De corporaties maken deze afweging per complex, samenhangend met de kenmerken van het complex en de wensen van de bewoners.

- De genoemde minimum aantallen liggen lager dan het huidige aanbod. Dit is grotendeels een gevolg van kwaliteitsverbetering, van verbetering van energieprestaties en (algemene) huurverhogingen. Bijvoorbeeld in de Schilderswijk, Mariahoeve en Moerwijk. Bij kwaliteitsverbetering inclusief duurzaamheidsmaatregelen is de investering gericht op energiebesparing en daarmee het kunnen beperken van de energielasten voor huurders.
- Partijen volgen de ontwikkelingen in de voorraad en het vrijkomend aanbod tot de kwaliteitskortingsgrens en nemen dit mee in het bericht dat genoemd is bij 3.2.

### 3.5 Afspraken verkoop

**3.5.1** Corporaties zijn terughoudend met verkoop van sociale huurwoningen. Tegelijkertijd erkennen partijen dat het investerend vermogen van corporaties in Den Haag de komende jaren voor een belangrijk deel afhankelijk is van de opbrengsten uit verkoop.

**3.5.2** Corporaties wijzen in de afsprakenperiode in principe geen uitbreiding van verkoopvijvers aan, tenzij dat noodzakelijk is vanwege de financiële situatie. Daarbij rekening houdend met gewenste investeringen in nieuwbouw of kwaliteitsverbetering. Mocht uitbreiding van een verkoopvijver aan de orde zijn, dan voorzien corporaties dit verzoek van een volkshuisvestelijke onderbouwing. Daarbij toetst de gemeente aanvullende verkoopverzoeken op onderstaande punten:

- a. Woningen met een F- of G-label. Tenzij aan verkoper contractueel eisen zijn gesteld ten aanzien van duurzaamheid, waardoor de woning minimaal naar label B/EI < 1,4 wordt opgewaarderd.
- b. Woningen met een streefhuur beneden de kwaliteitskortingsgrens.
- c. Woningen geschikt voor grote gezinnen (minimaal 5 kamers en minimaal 80m<sup>2</sup>).
- d. Woningen geschikt voor intensieve zorgverlening.
- e. Woningen in niet eenzijdige wijken (lees: met nauwelijks sociale huurwoningen).
- f. Woningen die deel uitmaken van een complex, dat valt binnen reeds te voorziene stedenbouwkundige verandering en waarbij verkoop die ontwikkeling bemoeilijkt.

### Toelichting

- Vooralsnog zijn corporaties niet voornemens de omvang van de verkopen uit te breiden voor de komende afsprakenperiode. Haag Wonen heeft het aantal woningen zelfs naar beneden bijgesteld. Vestia bevindt zich hierbij vanuit haar verbeterplan in een bijzondere positie en ziet zich wellicht genoodzaakt komende periode een aanvullend verkoopverzoek te doen als de financiële situatie hierom vraagt. Vestia ontziet hierbij waar mogelijk de kernvoorraad van de gemeente Den Haag. Het kan echter zo zijn dat ze zich genoodzaakt ziet een verkoopverzoek in te dienen dat op onderdelen strijdig is met een of meerdere genoemde criteria onder punt 2. Wel kan het voorkomen dat verkoopvijvers worden gewijzigd of uitgebreid om het gewenste aantal verkopen te kunnen realiseren. Verandering van verkoopvijvers worden voorgelegd aan de gemeente en getoetst op de onder punt 2 genoemde punten.
- De bestaande verkoopvijvers zijn door de gemeente reeds getoetst en kunnen binnen de gemaakte afspraken doorgang vinden.

## 3.6 Afspraken gemengde complexen & VvE-beheer

**3.6.1** Corporaties zorgen voor goed functionerende, actieve VvE's in gemengde complexen, waar zij bezit hebben en zelf beheerder zijn.

**3.6.2** Corporaties nemen bij de oprichting van VvE's de verantwoordelijkheid voor een goede start van de VvE in de vorm van een vast te stellen meerjarenonderhoudsbegroting.

**3.6.3** Partijen staan voor een gelijkwaardige positie van huurders en kopers op de thema's die beide groepen aangaan. Corporaties experimenteren met huurdersparticipatie in VvE's van gemengde complexen. De uitwerking is aan de afzonderlijke corporaties en kan per complex verschillen, mede afhankelijk van de behoefte van de huurders in het betreffende complex.

**3.6.4** Wanneer 49% van een gemengd complex is verkocht, treden partijen in overleg of verdere verkoop van appartementen in een complex wenselijk is. Uitgezonderd hiervan zijn:

- Complexen met minder dan 10 appartementen en
- Het zogenaamde verspreid bezit van Haag Wonen, waarover gemeente en Haag Wonen eerder overeenstemming hebben bereikt.

**3.6.5** De VvE-balie van de gemeente kan corporaties of VvE's in gemengde complexen zo nodig ondersteunen met aanvullend advies.

## 3.7 Afspraken tegengaan huurachterstanden

**3.7.1** Partijen werken intensief samen aan het voorkomen en oplossen van huurachterstanden om huisuitzettingen voor te zijn. Deze samenwerking wordt voortgezet. Conform het huidige convenant melden corporaties bewoners met een gerechtelijk vonnis voor huisuitzetting aan bij de gemeente voor schuldhulpverlening. In de nieuwe periode van prestatieafspraken worden bewoners bij dagvaarding of na een vonnis aangemeld tot een maximum van 1.700 aanmeldingen per jaar. Partijen maken nadere afspraken over de verdeling hiervan over de corporaties en monitoren het effect en de doorlooptijden van de aanmeldingen.

**3.7.2** Partijen onderzoeken de mogelijkheden om binnen de grenzen van de privacywetgeving informatie uit te wisselen voor:

- De juiste gegevens, zodat bij betalingsproblemen contact mogelijk is met de bewoner.
- Beter inzicht in de specifieke situatie van huishoudens met risico op huurachterstanden, zodat effectieve en efficiënte hulp en ondersteuning mogelijk zijn.

**3.7.3** Een goede communicatie naar bewoners kan in een preventieve aanpak een succesfactor zijn. Corporaties bieden potentiële huurders daarom vanaf juni 2015 inzicht in de woonlasten voor de geadverteerde woningen. Daarnaast werken de partijen aan toegankelijke en begrijpelijk informatie en voorlichting aan bewoners. Dit kan wijkgericht met voorlichtingsbijeenkomsten of via communicatiemiddelen zoals websites en schriftelijke communicatie. Op deze manier informeren partijen bewoners beter over het omgaan met geld, het voorkomen van huurachterstanden en over oplossingen bij eventuele betalingsproblemen.

**3.7.4** Partijen hanteren een gezamenlijke aanpak om (oplopende) huurachterstanden van bewoners te voorkomen. Het gaat om twee nader te ontwikkelen pilots voor maximaal twee jaar.

### Toelichting

- Partijen zien dat steeds meer huurders te maken hebben met betalingsachterstanden. Door gezamenlijke inzet van partijen zijn de afgelopen jaren veel juridische procedures en ontruiming bij bewoners voorkomen. Conclusie: Het is belangrijk dat partijen de samenwerking versterken bij het voorkomen van huurachterstanden en huisuitzettingen. Ook willen partijen de aanpak meer op preventie richten, daarvoor worden drie pilots ontwikkeld.

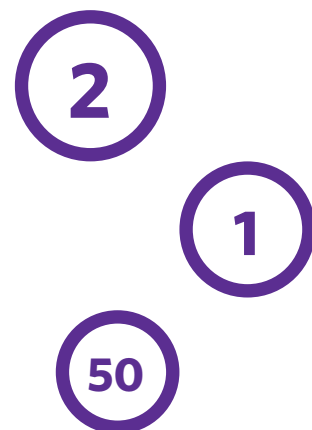
### **Pilot 1 • Vroeg-signalering huurachterstanden zittende bewoners**

Deze pilot richt zich op een gezamenlijke inzet bij zittende bewoners met een beperkte huurachterstand. Corporaties leggen in een vroeg stadium persoonlijk contact met de bewoner. Afhankelijk van de aard van de problematiek, de motivatie en de vaardigheden van de bewoner kunnen vooral de gemeente en/of zorg- of maatschappelijke instellingen hulp en ondersteuning bieden. Doel van de pilot is de bewoner eerder en beter te helpen.

### **Pilot 2 • Preventieve huurachterstanden nieuwe bewoners**

Deze pilot zet in op preventie bij nieuwe bewoners door actuele of vroegere problemen op te sporen en te beoordelen of deze in potentie kunnen leiden tot huurachterstanden in de nieuwe woning. Op deze manier kan vroegtijdig hulp of ondersteuning geboden worden wanneer dat nodig is. Inzet van de pilot is te voorkomen dat problematische huurachterstanden voor de bewoner ontstaan.

Partijen ontwikkelen voor beide pilots een plan van aanpak en bepalen gezamenlijk de benodigde methoden en middelen. De plannen zijn gereed voor 1 januari 2016 en worden bestuurlijk ter besluitvorming voorgelegd. Daarna volgt een evaluatie om te beoordelen of structurele voortzetting van de werkwijzen mogelijk is.



# 4 Afspraken suppletiegelden & VH-fonds

## 4.1

Partijen stellen voor het eind van 2015 een overeenkomst op, waarin zij een regeling overeenkomen voor een vereenvoudiging van de berekening van de grondwaardesuppletie bij verkoop en/of bij splitsing van de erfpachtrechten in zelfstandige woningen of appartementsrechten.

## 4.2

Voor het opstellen van de overeenkomst gaan partijen uit van de volgende uitgangspunten:

- Partijen beogen een vereenvoudiging van de berekening van de grondwaardesuppletie. Partijen beogen voor het eind van 2015 tot overeenstemming te komen. Partijen willen het proces om tot uitkering uit het Volkshuisvestingsfonds over te gaan vereenvoudigen. Hiertoe maken partijen voor het eind van 2015 procesafspraken. Deze procesafspraken omvatten tenminste afspraken over de termijnen (van indiening, maar ook van behandeling van de aanvraag), over de uitgangspunten voor de berekening en over de beoordelingscriteria van de aanvraag.
- Partijen zetten de bijdragen uit het (voor de corporaties geormerkte deel uit het) Volkshuisvestingsfonds in principe in voor de hoofdoelen zoals geformuleerd in deze prestatieafspraken.
- De corporaties doen tijdens het overleg met de gemeente een voorstel voor welk(e) project(en) zij een bijdrage uit het Volkshuisvestingsfonds verlangen.
- De gemeente kan aanvragen gemotiveerd afwijzen, als het project geen bijdrage levert aan het gestelde onder B.

### **Toelichting**

- De berekening voor de grondwaardesuppletie vindt nu op complexniveau plaats. Bovendien gelden nu verschillende regimes voor de wijze waarop de daarmee gegenereerde geldstromen voor de volkshuisvesting (kunnen) worden ingezet. Partijen streven naar een eenvoudiger, duidelijker en eenduidiger regeling.
- In een reactie op deze afspraak hebben de huurdersorganisaties aanbevolen om een advies van de huurdersorganisaties toe te voegen aan de procedure. De verplichting tot het afdragen van grondwaardesuppletie vloeit voort uit erfpachtcontracten, die tussen de gemeenten en de corporaties gesloten zijn. De nadere uitwerking hiervan is derhalve in eerste instantie een bilaterale aangelegenheid.



# 5 Haagse kracht



## 5.1 Afspraken social return

**5.1.1** De gemeente zet zich in voor het creëren van werkgelegenheid voor Hagenaars met een afstand tot de arbeidsmarkt. Corporaties leveren hier een bijdrage aan.

**5.1.2** Corporaties bieden via derden werkervaringsplaatsen in het dagelijks beheer, bijvoorbeeld bij het schoonhouden van complexen, tuinonderhoud, klein onderhoud of klussen in de woonomgeving. Zij stimuleren bedrijven en aannemers, waarmee zij samenwerken, tot het bieden van werkervaringsplekken.

**5.1.3** De gemeente werkt proactief aan het inventariseren en waar mogelijk wegnemen van belemmeringen in lokale wet- en regelgeving, waar deze de mogelijkheden vermindert voor corporaties bij het inzetten van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. De gemeente neemt een initiatief voor het gesprek met corporaties over dit punt.

**5.1.4** De gezamenlijke inzet op werkgelegenheid en dagbesteding houdt rekening met eventuele prioriteiten van corporaties voor inzet in specifieke wijken of buurten en voor specifieke doelgroepen, zoals mensen met een beperking of statushouders.

**5.1.5** Corporaties en de gemeente Den Haag verkennen met elkaar de mogelijkheden voor het bekrachtigen van de samenwerking in een stedelijk convenant, bijvoorbeeld met de Haaghe Groep. Dit als uitwerking van de bestaande samenwerking op diverse plekken in de stad voor onderhoud, beheer en schoonmaak van openbare ruimten en portieken.

### Toelichting

- De laatste jaren maakt de gemeente steeds meer gebruik van het zogenaamde Social Return On Investment (SROI). Deze aanpak richt zich op het creëren van werkgelegenheid voor speciale doelgroepen aan de onderkant van de samenleving. Uitgangspunt is dat investeringen in projecten en/of sociale ondernemingen een veelvoud aan sociaal of maatschappelijk rendement oplevert. In dit licht staat de aanpak van jeugdwerkloosheid bij de gemeente hoog op de agenda.

- De gemeente ziet dat corporaties ook investeren in het opleiden en toe-leiden van Hagenaars naar werk, via onder andere maatschappelijke stages, leerling-bouwplaatsen en leerwerktrajecten. Vanuit de gemeentelijke Haaghe Groep is bijvoorbeeld samen met het bedrijfsleven samengewerkt met Vestia, Staedion en Haag Wonen voor beheer en onderhoud van de buitenruimte en voor onderhoud

en schoonmaak van portieken. Door dit soort trajecten is aanpak van de directe woonomgeving van corporatiebezit mogelijk én kunnen mensen met afstand tot de arbeidsmarkt een baan vinden.

- Corporaties zijn door de Herzieningswet vanaf 1 juli beperkt in hun mogelijkheden voor inzet en investeringen buiten de wettelijk vastgelegde kerntaak om. Desondanks zien zij mogelijkheden om voor SROI een bijdrage te leveren. Binnen de eigen financiële kaders en binnen de kaders van de Herzieningswet verkennen ze graag die mogelijkheden. Corporaties houden bij aanbestedingen rekening met leerwerktrajecten als inkoopvoorwaarde, vanuit het uitgangspunt dat dit niet gepaard gaat met hogere kosten. Mede omdat de beleving van kwaliteit en prijs voor huurders een groot goed is. Onder deze voorwaarde leveren corporaties graag een positieve bijdrage aan de mogelijkheden voor kwetsbare bewoners, zodat zij ook hierdoor beter zelfstandig en zonder ernstige problemen kunnen (blijven) wonen. Te denken valt bijvoorbeeld aan statushouders of aan mensen met een beperking.

## 5.2 Afspraak leerlingbouwplaatsen

**5.2.1** Partijen verbinden zich ook voor de komende afsprakenperiode aan het convenant leerlingbouwplaatsen. Hiervoor is op 10 juli 2015 opnieuw een convenant ondertekend. Woningcorporaties streven er naar 70% van de projecten die zij aanbesteden als leerlingbouwplaats te laten uitvoeren. De gemeente neemt in haar bestekken op dat een bouwwerk als leerlingbouwplaats moet worden uitgevoerd.

## 5.3 Afspraak burgerkracht

**5.3.1** De partijen zoeken nadrukkelijk aansluiting bij de Haagse kracht van huurders en buurtbewoners door hen te ondersteunen en invloed te geven op beleidsprogramma's, hun complex en woonomgeving. Daarnaast geven de partijen bewoners de ruimte om zelf verantwoordelijkheid te nemen.

### Toelichting

- In toenemende mate wordt van mensen verwacht dat ze hun kwaliteiten en talenten én die van anderen in hun omgeving benutten om het beste uit zichzelf en hun leefomgeving te halen. Partijen hebben een lange traditie in bewonersparticipatie en kunnen vanuit hun expertise een belangrijke bijdrage leveren aan deze grote maatschappelijke opgave. Partijen vinden het belangrijk dat de inwoners

van Den Haag – binnen de mogelijkheden van de wet – invloed kunnen uitoefenen op hun woning en woonomgeving. Partijen doen dat via reguliere contacten in de wijk, maar ook door input op te halen bij huurdersorganisaties, bewonerscommissies, bewonersorganisaties en andere stakeholders. Daarnaast zoeken partijen samenwerking bij zelf geïnitieerde projecten en ondersteunen partijen bewoners met ideeën voor bijvoorbeeld duurzaamheid en leefbaarheid. Partijen zoeken ook proactief naar de bestaande energie in de wijken om deze bewoners vervolgens – waar nodig en gewenst – te ondersteunen bij hun ideeën en ambities.

- Tegelijkertijd zijn partijen zich ervan bewust dat een groot deel van de huurders vaak alle energie nodig heeft voor werk, school, opvoeding en/of verzorging. Niet iedereen kan zich actief inzetten voor zijn of haar buurt. Een deel van de mensen heeft juist begeleiding en ondersteuning nodig vanuit professionele organisaties om rond te komen en anderen niet tot last te zijn. Invloed van en voor bewoners is dus maatwerk.

## 5.4 Afspraken samenleven

**5.4.1** Partijen hebben de intentie de projecten 'Haagse Hopjes' en 'Crownies' voort te zetten. In 2015 vindt een evaluatie plaats van beide projecten. Op basis daarvan wordt beoordeeld of en hoe deze projecten worden voortgezet.

**5.4.2** Partijen blijven betrokken bij de buurtkamers. De buurtkamers zijn onderdeel van de Algemene Voorzieningen in de verschillende stadsdelen. De corporaties financieren de vaste huisvestingslasten, de gemeente financiert middelen voor gas, water, licht en een beperkt activiteitenbudget voor vrijwilligers. De gemeente is ook verantwoordelijk voor de professionele ondersteuning van de vrijwilligers, die zelfstandig de buurtkamers beheren. Deze wordt op maat geleverd door de welzijnsorganisatie in het betreffende stadsdeel. De ondersteunende instelling fungeert als verbindingsschakel tussen de corporatie enerzijds en vrijwilligers en gebruikers anderzijds. In 2015 vindt er een evaluatie plaats met de direct betrokkenen.

**5.4.3** Waar gronden van corporaties kansen bieden voor (tijdelijke) stadstuinen, stadslandbouw of andere vernieuwende initiatieven voor creatief ruimtegebruik, pakken partijen deze gezamenlijk op.

### Toelichting

- De Haagse Hopjes zijn gevestigd op speelpleinen in vrijwel alle stadsdelen van de gemeente. Kinderen kunnen er sport- en spelmaterialen lenen. Vrijwilligers en/of medewerkers van een welzijnsinstelling beheren de Haagse Hopjes. Kinderen worden gestimuleerd mee te helpen met klusjes in en rond het Hopje.

- Partijen vinden het belangrijk dat kinderen al vanaf jonge leeftijd meedoen en ervaren hoe leuk het is om zich in te zetten voor hun omgeving. Met het project Crownies krijgen jongeren die zich inzetten voor de buurt daar iets voor terug. Geen geld, maar Crownies. Daarmee kunnen zij sparen voor leuke dingen en uitjes. Het voortbestaan van het spaarpuntensysteem is echter afhankelijk van draagvlak bij en voldoende aanbod aan klusaanbieders, klusbegeleiders en sponsors. De activiteiten van de Crownies dragen bij aan een sociale samenhang en leefbaarheid in wijken. Daarnaast doen jongeren praktijkervaring op. Deze ervaring kan zorgen dat ze later beter weten welke kant ze op willen qua studie en loopbaanontwikkeling.

- Ontmoetingsplekken in een wijk hebben een belangrijke meerwaarde voor de sociale samenhang. Een goed functionerende buurtkamer kan hier een bijdrage aan leveren. Partijen staan dan ook achter het concept van de buurtkamers, maar vinden het wel noodzakelijk dat in 2015 een evaluatie plaatsvindt. Daarbij wordt ook om de mening gevraagd van de betrokken bewoners. Naast een algemene terug- en vooruitblik per buurtkamer houden partijen de uitgangspunten en doelstellingen van het eerste uur tegen het licht van de huidige praktijk en context. Partijen houden hierin rekening met de gevolgen van de Herziane Woningwet en de regels over het werkdomein van woningcorporaties. Op basis daarvan wordt besloten hoe de buurtkamers er in de toekomst uit zullen zien.

## 5.5 Afspraken wooncoöperaties

**5.5.1** Partijen onderschrijven de ideeën rondom wooncoöperaties en zullen kansrijke initiatieven van actieve huurders(organisaties) ondersteunen.

**5.5.2** Partijen delen hun kennis en ervaringen, wanneer er zich – op initiatief van huurders – experimenten of projecten in de stad aandienen.

**5.5.3** Partijen realiseren zich dat de wooncoöperatie een betrekkelijk nieuw fenomeen is en dat het nodig is Haagse burgers (waaronder de huurders van corporaties) daarover nader te informeren. Hiervoor benut de gemeente haar communicatiemiddelen richting bewoners in de stad.

### Toelichting

- Vanuit het Rijk is dit jaar een nieuwe woonvorm geïnitieerd: de wooncoöperatie, waarbij meerdere huurders in een complex hun woning en/of het beheer van de corporatie overnemen. De partijen hebben met deze specifieke woonvorm tot nu toe nog weinig ervaring. Aan de Roggeveenstraat doen de bewoners, Haag Wonen en de gemeente hier de eerste ervaringen mee op. De wooncoöperatie staat met andere woorden nog in de kinderschoenen. Ondanks dat staan de partijen positief tegenover ieder initiatief dat meer zeggenschap, keuzevrijheid en betrokkenheid van bewoners tot doel heeft. De wooncoö-



peratie kan daarbij een goed middel zijn. Dit zal per geval worden bekeken. Vanwege de betrekkelijke onbekendheid van deze woonvorm zal de gemeente hierover actief informatie uitdragen naar bewoners.

- Huurdersorganisaties hebben aangegeven geen voorstander te zijn van het coöptatierecht dat wooncoöperaties zouden kunnen toepassen. Dit geeft meer druk op de woningmarkt voor regulier woningzoekenden. Partijen zijn zich ervan bewust dat een toenemend aantal wooncoöperaties met coöptatierecht een negatieve invloed kan hebben op de beschikbare kernvoorraad.

## 5.6 Afspraken zelfbeheer

**5.6.1** De gemeente staat open voor initiatieven van bewoners om zelf onderdelen van het beheer van de openbare ruimte of voorzieningen op zich te nemen. Zij zullen initiatieven ondersteunen en maken daarover heldere afspraken met de betreffende bewoners.

**5.6.2** Corporaties staan open voor initiatieven van bewoners om zelf onderdelen van het beheer van het complex en/of de directe woonomgeving op zich te nemen. Zij zullen initiatieven ondersteunen en maken daarover heldere afspraken met de betreffende bewoners.



# 6

## Afspraken 'scheefwonen' & doorstroming

### 6.1

Partijen onderschrijven het belang van lokale maatregelen om de doorstroming in de Haagse sociale voorraad te bevorderen.

- In het bijzonder via maatregelen die het schaarse aanbod aan betaalbare, grote sociale huurwoningen in Den Haag helpen vergroten.
- Dit in lijn met de afspraken op dit onderwerp uit de regionale prestatieafspraken.

### 6.2

Het tegengaan van 'scheefwonen' naar inkomen is ingekaderd door landelijke wetgeving. Onder meer met de brief van minister Blok aan de tweede kamer van 3 juli 2015, waarin een nadere uitwerking van de huursombenadering is gepresenteerd.

### 6.3

Corporaties zetten deze afsprakenperiode een of meerdere doorstroomcoaches of seniorenmakelaars in om het scheefwonen naar grootte te bestrijden. De seniorenmakelaars begeleiden proactief ouderen en empty nesters naar een nieuwe, passende woning. Hierbij kunnen de seniorenmakelaars, afhankelijk van de behoefte, meerdere middelen inzetten. Zoals bijvoorbeeld de gemeentelijke stimuleringspremie, huurgewenning en hulp bij het vinden van een nieuwe, geschiktere woning. Verdere uitwerking van deze doorstroomaanpak vindt in 2015 plaats met als doel: het vrijspelen en toewijzen van schaarse, grote woningen aan grote gezinnen.

### 6.4

De gemeente biedt, waar nodig, huurders een vergoeding (stimuleringspremie grote woningen). Het zal gaan om een beperkt aanbod voor huurders die van deze regeling gebruik kunnen maken, volgens het principe: 'op=op'. Corporaties onderzoeken de mogelijkheden om huurders een huurgewenning aan te bieden om de overstap naar een andere woning aantrekkelijker te maken. Doorstroomcoaches en seniorenmakelaars van corporaties zijn benaderbaar voor alle oudere huurders en empty nesters van corporatiewoningen met verhuisplannen binnen of buiten Den Haag.

### 6.5

Corporaties continueren het aangescherpte toewijzingsbeleid voor schaarse, grote woningen.

### Toelichting

- Partijen willen de sociale voorraad nog doelmatiger benutten, omdat de druk op de sociale voorraad de komende periode naar verwachting toeneemt. Dit alles in lijn met de regionale prestatieafspraken over dit onderwerp. In de eerste helft van 2016 ontwikkelen partijen hiervoor een aantal mogelijke instrumenten en verfijnen waar nodig hun werkwijze. En geven minimaal uitwerking aan de volgende instrumenten:
  - Het bevorderen van de doorstroming door inzet van een seniorenmakelaar in een Haagse doorstroomaanpak.
  - Sturing via de woonruimteverdeling.
  - Het verkennen en uitwerken van de mogelijkheden om op termijn (beperkt) tijdelijke huurcontracten voor specifieke doelgroepen en/of woningtypes in te zetten.
- Partijen realiseren zich dat er, naast bovenstaande instrumenten, tal van andere factoren zijn die invloed hebben op de doorstroming in de Haagse sociale voorraad. Niet alleen de huurprijs is van invloed op de bereidheid van huurders om door te stromen naar een nieuwe woning. Ook moet het aanbod voldoen, zowel in kwaliteit als in kwantiteit. Daarnaast kan de vergrijzing de komende jaren een remmend effect hebben op de doorstroming op de woningmarkt. Zeker in combinatie met het Rijksbeleid, dat langer zelfstandig blijven wonen bevordert. Partijen vinden het ook een zaak van regionaal belang om doorstroming te blijven stimuleren.

# 7 Afspraken jongeren & studenten – experiment tijdelijke huurcontracten



## 7.1

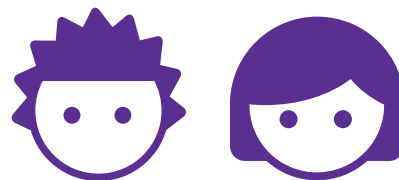
Om de positie op de woningmarkt van Haagse jongeren en pas-afgestudeerden in Den Haag te versterken, starten partijen deze afsprakenperiode een experiment met tijdelijke huurcontracten. In de transitie naar een stad, waar jongeren een belangrijke bijdrage leveren aan de kenniseconomie en creatieve industrie van Den Haag, wil Den Haag een gunstig vestigingsklimaat bieden voor deze jonge doelgroep. Soms behoren jongeren en studenten na hun studie, in de opstartfase van hun carrière, tijdelijk tot de doelgroep van een woningcorporatie, zonder dat zij direct 'klant voor het leven' zijn. Het tijdelijk huren van een corporatiewoning helpt om deze jonge doelgroep, die Den Haag zo graag aan zich wil binden, een extra kans op een betaalbare, passende woning te bieden. Hierbij worden de positie en wachttijden voor regulier woningzoekenden niet uit het oog verloren. Voor een experiment met tijdelijke huurcontracten zoeken partijen afstemming met het Ministerie van BZK, dat momenteel een wetsvoorstel aan het voorbereiden is om tijdelijke huurcontracten mogelijk te maken.

## 7.2

Onder andere om de kansen voor jongeren op een sociale huurwoning in Den Haag de komende jaren op peil te houden, zijn bodemafspraken gemaakt over de goedkoopste voorraad sociale huurwoningen tot de kwaliteitskortingsgrens, zie paragraaf 3.4.

### **Toelichting**

- Partijen vinden het belangrijk om jongeren in het begin van hun loopbaan een betaalbare start op de Haagse woningmarkt te bieden en hen aan de stad te binden. Jongeren en pas-afgestudeerden met de wens voor een zelfstandige huurwoning hebben vaak nog geen vast arbeidscontract en hebben vaak onvoldoende (of geen), inschrijfduur om aanspraak te maken op een woning van een corporatie.
- Om de kans op een betaalbare huurwoning voor deze doelgroep toch mogelijk te maken, start komende afsprakenperiode een experiment met tijdelijke huurcontracten. Hiermee bieden partijen jongeren de springplank die zij soms nodig hebben bij het opbouwen van een zelfstandig bestaan. Met de keuze voor tijdelijke huurcontracten voorkomen partijen dat jongeren en pas-afgestudeerden, die via dit experiment een woning krijgen toegewezen, op termijn (goedkoop) gaan 'scheefwonen'.



# 8

## Haagse nieuwbouwopgave (sociale huur)

### Overwegingen

- Nieuwbouw van sociale huurwoningen wordt ingezet om de bestaande sociale huurvoorraad te vernieuwen en om de sociale huurvoorraad uit te breiden. Partijen erkennen binnen de financiële mogelijkheden een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het realiseren van nieuwe, sociale huurwoningen. Voor het vernieuwen van de sociale huurvoorraad is nieuwbouw slechts een instrument; corporaties investeren de komende jaren flink in verbetering van bestaande woningen (zie paragraaf 9). Voor de omvang is de afspraak over de kernvoorraad kaderstellend. Ook hier is nieuwbouw een instrument, naast huur-, verkoop- en aankoopbeleid.
- De gemeente heeft de ambitie om jaarlijks 1.500 woningen te bouwen om de groei van de stad te faciliteren, waarvan 30% in het sociale segment (450 nieuwe sociale huurwoningen per jaar voor alle corporaties samen). Waar in het verleden door de corporaties meer is gebouwd dan gepland, zullen de corporaties tijdens de komende afsprakenperiode minder bouwen dan door de gemeente gewenst is. Dit als gevolg van de eerder genoemde financiële mogelijkheden zoals benoemd in paragraaf 1.

### 8.1 Afspraken nieuwe sociale huurwoningen

**8.1.1** De komende paar jaar is de omvang van de nieuwbouwproductie van de corporaties beperkt, ingegeven door de financiële positie van Vestia en Haag Wonen. Partijen hopen dat de investeringsruimte van de corporaties in de periode daarna meer mogelijkheden biedt voor nieuwbouw van sociale huurwoningen.

**8.1.2** Staedion realiseert gemiddeld minimaal 100 sociale huurwoningen per jaar. Als de financiële positie dit toelaat en er locaties beschikbaar zijn, streeft Staedion ernaar dit te verhogen naar 150 sociale huurwoningen per jaar. De gemeente en Staedion gaan daarover in 2015 al in gesprek.

**8.1.3** Partijen informeren elkaar over de voornemens en realisatie van nieuwbouw en zoeken gezamenlijk naar oplossingen voor eventuele knelpunten in projecten. Twee keer per jaar bespreekt de gemeente met de afzonderlijke corporaties de voortgang van het programma. In dit projectenoverleg komen de voortgang op projectniveau en eventuele knelpunten aan de orde.

**8.1.4** Met het oog op (mogelijk) meer financiële ruimte voor nieuwbouw na 2016, verkennen partijen in 2015 de mogelijkheden van potentiële bouwlocaties. De gemeente

zoekt naar bouwrijpe gronden voor nieuwbouw, ook in de niet-eenzijdige wijken (de contramal).

**8.1.5** De corporaties zoeken via innovatie en samenwerking met andere partijen naar nieuwe concepten om nieuwbouw van sociale huur mogelijk te maken. De gemeente schept voorwaarden voor ontwikkeling door middel van sociale grondprijzen, het efficiënt doorlopen van benodigde ruimtelijke procedures, flexibiliteit in bestemmingsplannen en een terughoudende opstelling inzake parkeren.

**8.1.6** Voor parkeren verwijzen partijen naar de Nota Parkeernormen (2013). Daarbij erkennen partijen het volgende:

- A.** Gebouwde parkeervoorzieningen vormen een belemmering in het betaalbaar realiseren van sociale huurwoningen.
- B.** Bij (ver-)nieuwbouw van sociale huur is de bestaande parkeerbalans uitgangspunt.
- C.** De Herzieningswet werpt belemmeringen op in het realiseren van parkeervoorzieningen door corporaties.

**8.1.7** Corporaties bouwen zoveel mogelijk conform richtlijn aanpasbaar bouwen 2009. Het is wenselijk nieuwe woningen zoveel mogelijk aanpasbaar te bouwen. Dat levert een bijdrage op aan de voorraad geschiktere woningen in Den Haag, ook voor mensen met beperkingen. Corporaties hebben de richtlijn voor aanpasbaar bouwen verwerkt in hun standaardprogramma van eisen bij nieuwbouwwoningen en wijken daar alleen beargumenteerd van af.

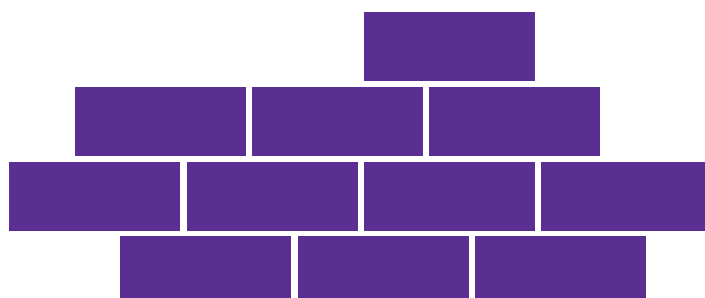
### Slimme allianties met marktpartijen: initiatief Haag Wonen

Toch zijn er nog wel mogelijkheden in de markt. Zo zal bijvoorbeeld Haag Wonen zelf weinig tot geen nieuwe woningen bouwen in de afsprakenperiode, maar gaat zij wel slimme allianties aan met andere partijen om huur- en koopwoningen te bouwen en (voor) te financieren. Daar zijn al goede ervaringen mee opgedaan. Haag Wonen wil nieuwbouwlocaties die nog niet bebouwd zijn de komende vier jaar verkopen aan marktpartijen, om samen met hen circa 350 nieuwe woningen in het koopsegment en/of het dure huursegment te realiseren. Voor uitplaatsing, sloop en grondsanering 'investeert' Haag Wonen circa € 8 miljoen (gesaldeerd), zodat marktpartijen vervolgens de woningen kunnen bouwen.

## 8.2 Afspraken transformatie leegstaande kantoren

**8.2.1** Partijen zien een opgave in het transformeren van leegstaande kantoor- en winkelpanden.

**8.2.2** Als hier kansen liggen om de voorraad sociale huurwoningen uit te breiden, zijn corporaties bereid daarover in gesprek te gaan; al dan niet in samenwerking met marktpartijen. Echter, gezien de focus op de kerntaak en de beperkte financiële ruimte, nemen de corporaties hier geen proactieve rol op zich. Ze laten het initiatief bij marktpartijen. Waar het gaat om panden in bezit van de corporaties zelf is een proactieve rol in de aanpak ervan vanzelfsprekend wel aan de orde.



# 9

## Herstructurering & kwaliteitsverbetering

### Overwegingen

- De kwaliteit van de woningen is cruciaal voor de tevredenheid van de bewoner over diens woonsituatie. Partijen blijven investeren in de kwaliteit van het bestaande woningbezit, naast het incidenteel vervangen van complexen.
- Partijen onderschrijven de ambitie van meer differentiatie in de woningvoorraad in de eenzijdige gebieden van Den Haag.
- Partijen beschouwen herstructurering<sup>8</sup> van de bestaande corporatievoorraad in deze gebieden als een van de daarvoor geëigende instrumenten.
- Partijen bevestigen het belang van een tijdige en zorgvuldige betrokkenheid van de betreffende huurders.
- Partijen realiseren zich dat er een spanningsveld ligt tussen (ingrijpende) woningverbeteringen en betaalbaarheid.

### 9.1 Afspraken herstructurering (sloop / nieuwbouw)

**9.1.1** Corporaties geven jaarlijks inzicht in de voorgenomen sloop/nieuwbouw voor de komende paar jaar en de gerealiseerde nieuwbouw van de afgelopen paar jaar. Partijen realiseren zich dat er een spanningsveld ligt tussen herstructurering, de kernvoorraad (ten gevolge van verdunning bij sloop) en betaalbaarheid. Daardoor ligt de komende vier jaar de focus meer op het verbeteren van de bestaande bouw dan op sloop en nieuwbouw. Daardoor komen woningen alleen voor sloop in aanmerking als ze met verbetering niet op voldoende niveau te krijgen zijn, of als verbetering ten opzichte van sloop-nieuwbouw substantieel slechtere financiële uitkomsten laat zien.

**9.1.2** Corporaties stellen een sociaal plan op voor bewoners van complexen die op de nominatie staan voor sloop of zeer ingrijpende woningverbetering. Dit om verpaupering te voorkomen en de leefbaarheid op peil te houden. Ook kunnen in het sociaal plan afspraken worden gemaakt over bijvoorbeeld terugkeer, huurgewenning, herhuisvesting in passende woningen, enzovoort. De herhuisvesting is onderwerp van gesprek tussen gemeente en corporaties, hetgeen wordt meegenomen in de afspraken zoals geformuleerd onder 12.1.

**9.1.3** Gaan herstructureringsplannen niet door of worden ze meer dan een jaar uitgesteld, dan geeft de

corporatie de betrokken huurders zo snel mogelijk duidelijkheid over het voorgenomen onderhoud in de komende jaren.

**9.1.4** Corporaties stellen samen met de gemeente (specifiek: de GGD) en huurdersvertegenwoordigers een minimum kwaliteitsniveau op, een soort blauwdruk, voor het tijdelijk te verhuren bezit. Alle woningen die tijdelijk worden verhuurd voldoen aan dit kwaliteitsniveau.

### Toelichting

Iedere corporatie is op zoek naar de juiste balans tussen de gewenste kwantiteit (het aantal woningen), de kwaliteit (onderhoud, duurzaamheid, woningtype) en betaalbaarheid (huurprijs). De prioriteit ligt de komende vier jaar op voldoende, betaalbare woningen. Bij sloop en nieuwbouw neemt de kernvoorraad echter over het algemeen af (verdunning) en komen er vaak duurdere woningen voor in de plaats. Reden waarom de corporaties in verhouding tot andere jaren maar in beperkte mate gebruik zullen maken van sloop en nieuwbouw om hun voorraad te vernieuwen. Daarnaast zijn de financiële middelen beperkt om dergelijke onrendabele investeringen te doen.

### 9.2 Afspraken (ingrijpende) woningverbetering<sup>9</sup> en onderhoud

**9.2.1** Corporaties starten met pilots met betrekking tot 'klushuur'; daar waar het mogelijk is binnen de voorraad. Hierbij krijgen huurders de mogelijkheid om goedkoper en meer naar eigen inzicht en smaak te gaan wonen door zélf een deel van het onderhoud en/of de woningverbetering op te pakken.

**9.2.2** Bij ingrijpende woningverbeteringen treedt de corporatie tijdig in contact met de bewoners. Met de bewoners worden, afhankelijk van de aard en omvang van de werkzaamheden, en indien van toepassing, afspraken gemaakt over de woningverbeteringen.

**9.2.3** 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.

<sup>8</sup> Voor de goede orde: onder herstructurering verstaan partijen hier sloop en nieuwbouw van bestaande complexen (zie 9.1). (Ingrijpende) woningverbetering en onderhoud komt in 9.2 aan de orde.

<sup>9</sup> Onder (ingrijpende) woningverbetering verstaan partijen: aanpak van het complex in bewoonde staat, met maatregelen op het gebied van technische kwaliteit (levensduur van het complex), duurzaamheid (energetische maatregelen), uitstraling (buitenschilderwerk en gevels) en/of algemeen wooncomfort (aanpassing plattegronden, uitbreidingen, enzovoort).



Partijen spreken hierover het volgende 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.

**9.2.4** Ook de zorg van de gemeente voor een goed onderhouden 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 op orde is.

**9.2.5** Voor de periode tot en met 2018 zijn de corporaties voornemens de volgende aantallen woning-verbeteringen te realiseren:

Corporatie	Klein € 0 – € 25.000 / woning	Gemiddeld € 25.000 – € 50.000 / woning	Groot € 50.000 of meer / woning	Gemiddeld investeringsbedrag per jaar bij complexen met woningverbetering (incl. planmatig onderhoud)
Staedion	*	1.100	2.000	Ca. € 25 miljoen
Haag Wonen	4.600	410	250	Ca. € 21 miljoen
Vestia	800	1.200	1.300	Ca. € 31 miljoen

\* Staedion heeft kleinschalige verbetering meegenomen in de onderhoudsbegroting. Staedion geeft gemiddeld € 50 miljoen per jaar uit aan planmatig en niet planmatig onderhoud.

### Toelichting tabel

- De tabel betreft aantallen woningen waar woningverbetering zal plaatsvinden. Woningverbetering bestaat uit investeringen die waarde toevoegen en leiden tot verlenging van de levensduur van een woning. De uitgaven aan onderhoud hebben tot doel de woning op peil te houden. De aantallen in de tabel betreffen voornemens en de aantallen hebben ook betrekking op complexen waar nog nader onderzoek voor moet worden verricht en bewoners nog betrokken moeten worden. De (financiële) haalbaarheid is dus nog niet van alle zaken bekend.
- Bij deze complexen met woningverbetering wordt ook planmatig onderhoud uitgevoerd. Bij de onderverdeling (klein – gemiddeld – groot) is dit bedrag voor planmatig onderhoud ook meegenomen.
- Haag Wonen kiest ervoor om haar investeringsbudget in te zetten over een groot aantal woningen. Zij werken aan de hand van kleine stappen over meerdere jaren aan de verbetering van een groot deel van hun bezit.

## 9.3 Afspraken (uitgelicht) midden-segment huur

**9.3.1** Partijen erkennen het belang van een degelijk middensegment in de huur<sup>10</sup> om huishoudens met een middeninkomen aan Den Haag te binden. De prioriteit voor de Haagse corporaties ligt bij het huisvesten van de EU-doelgroep. Investerings in het middensegment zijn geen diensten van algemeen economisch belang (DAEB) en daarmee in eerste instantie een opgave voor marktpartijen.

**9.3.2** Indien nodig en mogelijk worden marktpartijen gestimuleerd om aanbod in dit segment te realiseren, bijvoorbeeld door samenwerking bij herstructurering of nieuwe ontwikkelingen. Als uit een markttoets van de gemeente blijkt dat marktpartijen projecten in het middensegment in bepaalde wijken niet kunnen of willen realiseren en de gemeente vervolgens een beroep doet op corporaties, is een mogelijke inzet van corporaties in het middensegment bespreekbaar.

**9.3.3** Gestelde onder afspraak 9.3.2 beperkt zich tot wijken met een eenzijdige voorraadopbouw, waar vanuit het principe van de ongedeelde stad meer differentiatie en mogelijkheden voor doorstroming in de wijk gewenst zijn.

<sup>10</sup> Huur tussen de liberalisatiegrens en pakweg € 900 per maand.

# 10 Afspraken bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed (BOG/MOG)

## 10.1

Partijen maken jaarlijks op wijkniveau een analyse van het BOG/MOG in Den Haag, waarbij ervaringen en ontwikkelingen worden gedeeld over verhuur- en leegstandcijfers.

## 10.2

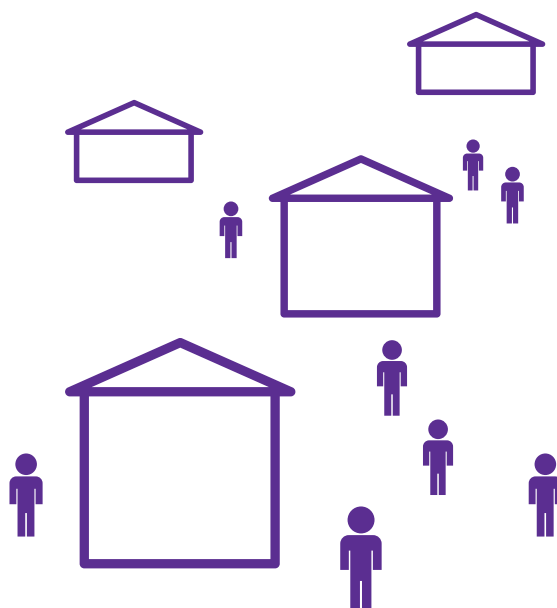
Partijen verkennen daarbij waar meerwaarde op buurt- en wijkniveau mogelijk is door inspanningen met BOG/MOG af te stemmen.

## 10.3

Waar sprake is van probleemsituaties en/of leegstand in winkelstrips van woningcorporaties, zoeken partijen actief samenwerking om de bestaande situatie te verbeteren, zoals bijvoorbeeld rond de Jan Luykenlaan in Den Haag Zuidwest.

### **Toelichting**

Corporaties bezitten diverse soorten Bedrijfs Onroerend Goed (BOG) en Maatschappelijk Onroerend Goed (MOG), zoals winkels, parkeerplaatsen, wijkcentra, enzovoort. Partijen zien BOG/MOG als een mogelijk instrument voor leefbaarheid en ondernemerschap in wijken en buurten. Als gevolg van de Herziene Woningwet en regels over het werkdomein van woningcorporaties worden nieuwe investeringen in BOG-panden tot een minimum beperkt. Een groot aantal bestaande BOG-panden (met name vrijstaand vastgoed met geen of weinig relatie tot de sociale huurvoorraad) wordt op termijn door corporaties afgestoten.







## Overwegingen

De gemeente heeft de ambitie om in 2040 klimaat-neutraal te zijn en ziet hierbij het verduurzamen van de Haagse sociale voorraad als een belangrijk speerpunt. Ruwweg 10% van de CO<sub>2</sub>-uitstoot van Den Haag komt voort uit corporatiewoningen. Corporaties onderschrijven dat het voor het behalen van de klimaatdoelstellingen noodzakelijk is de bestaande corporatievoorraad aan te pakken. De middelen hiervoor zijn op dit moment echter beperkt. Bij de inzet van corporaties op duurzaamheid speelt de betaalbaarheid een belangrijke rol: de huurverhoging als gevolg van de investering moet in verhouding staan tot de verbetering van de energiezuinigheid van de woning en de verbetering van het wooncomfort. Een veilige en goed onderhouden woning met een gezond binnenmilieu voorkomt gezondheidsschade en draagt bij aan de uitstraling van de buurten, wijken en stad. Partijen delen de ambitie om het binnenmilieu in de Haagse woningen op orde te houden en waar mogelijk te verbeteren. Partijen realiseren zich dat de bewoners een belangrijke rol spelen in het succes van deze afspraken: het gedrag van bewoners is bepalend voor daadwerkelijke energiebesparingen. Er zijn bewoners die zelf besparende maatregelen willen treffen.

### 11.1 Afspraken energieprestaties

**11.1.1** Corporaties werken aan de kwaliteitsverbetering van hun woningen. Duurzaamheid is hier een integraal onderdeel van. De corporaties maken tot en met 2018 naar verwachting de volgende labelstappen:

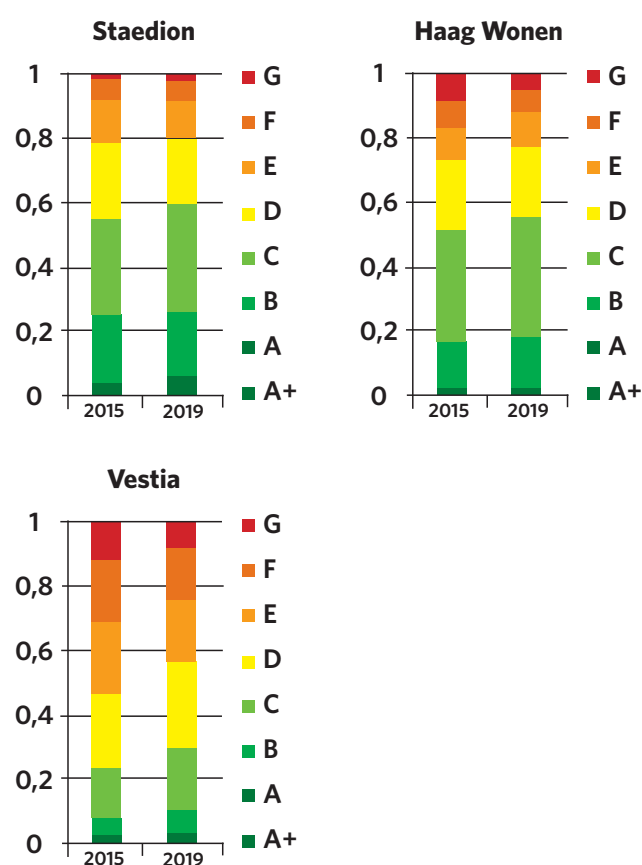
- **Staedion** 4.934 labelstappen
- **Haag Wonen** 3.800 labelstappen
- **Vestia** 4.516 labelstappen

**11.1.2** Als uitwerking van de regionale prestatie-afspraken komen in de loop van 2015 de 'rode complexen' (zoals gedefinieerd in de regionale afspraken) in beeld.

De corporaties maken, binnen een jaar na oplevering van dit beeld, voor deze complexen inzichtelijk wat de toekomstplannen zijn van deze complexen. Daarbij kunnen de corporaties aangeven wat hun interpretatie van de analyse op complexniveau is en welke gerichte, al dan niet actieve, aanpak(ken) zij passend achten. De corporaties sluiten niet uit dat complexen onveranderd (zonder verbeteringen) worden door geëxploiteerd.

## Toelichting

Voor het inzichtelijk maken van de energetische kwaliteit van de woningen is de energie-index, en voorheen de energielabelsystematiek de enige uniforme meetsystematiek. Corporaties hebben aangegeven welke stappen zij gedurende de looptijd van de prestatieafspraken voornemens zijn om te maken. Gedurende de looptijd van de prestatieafspraken vindt echter een wijziging plaats van deze meetsystematiek (zie bijlage 4).



In de regionale afspraken zijn in afspraak 4 afspraken gemaakt over woonlastenproblematiek. Partijen brengen in 2015 regionaal de woonlastenproblematiek in kaart op basis van de huur en energielasten. Dit moet leiden tot een lokaal inzicht in waar woonlastenproblematiek zou kunnen optreden. Dit leidt tot een overzicht van de zogenaamde 'rode complexen'. De daadwerkelijke woonlastenproblematiek wordt veroorzaakt door factoren bij de huurder (inkomen), de woning (hoogte van de huur) en de energierekening (gebruikersgedrag). De haalbare oplossingen liggen dan ook op diverse vlakken: bij bewonersvoorlichting, gedragsverandering, schuldhulpverlening en door te investeren in de schil van de woning.



## 11.2 Afspraken samenwerking duurzaamheid

**11.2.1** Corporaties hechten waarde aan duurzaam materiaalgebruik. Partijen hebben in 2014 het FSC-convenant opnieuw bekrachtigd. Partijen zullen hun kennis en ervaringen op het gebied van standaarden voor duurzame materialen met elkaar uitwisselen. Corporaties volgen op uitnodiging (en kosten) van de gemeente gezamenlijk met de gemeente de cursus 'berekenen milieuprestatie van gebouwen'.

**11.2.2** Gedurende de prestatieafspraken werken partijen samen aan drie pilots om veel voorkomende uitdagingen in het bestaand bezit aan te pakken. In deze pilots delen partijen kennis, leren ze samen en werken ze toe naar praktische en concrete oplossingen. De pilots moeten voor 2018 tot concrete resultaten leiden.

**11.2.3** Partijen zeggen toe samen met de huurdersorganisaties de vervolgstappen van het Haags Warmte Initiatief te blijven volgen en waar interessant deze uit te werken voor de eigen praktijksituatie. Partijen verkennen gezamenlijk of er toegewerkt kan worden naar een pilotproject, om deze systematiek concreet uit te proberen.

### Toelichting

- De gemeente richt een Haags Warmte Initiatief op. Dit initiatief is een programma- en ontwikkelorganisatie dat helpt om warmteprojecten te realiseren. Elk warmteproject zoekt oplossingen voor techniek, financiering en organisatie. In de beleidsnota Energie voor de buurt is een systematiek ontwikkeld waarmee lagere lasten worden voorzien voor de gebruikers en gelijke lasten voor corporaties.

### Pilot 1 • Binnenklimaat & ventilatie

In deze pilot wordt gezocht naar oplossingen om het binnenklimaat en de ventilatie in de bestaande corporatievoorraad te verbeteren. Het is interessant om aan de hand van een paar concrete situaties uit te zoeken wat de mogelijkheden tot verbetering zijn, zowel op het vlak van de techniek als op het vlak van voorlichting. Hierbij worden enkele oplossingen ook uitgetoetst.

### Toelichting

Een goed binnenklimaat is belangrijk voor de gezondheid en heeft effecten op het energiegebruik. Het binnenklimaat in woningen wordt beïnvloed door techniek, materiaalkeuzes en gebruikersgedrag. Binnen de pilot Binnenklimaat & ventilatie zal gezamenlijk tot een opdrachtformulering worden gekomen.

### Pilot 2 • PV-panelen

Om het opwekken van duurzame energie een boost te geven gaan partijen de mogelijkheden voor PV-panelen onderzoeken en benutten. Partijen starten minimaal twee projecten met PV-panelen op hun bezit, waarin zowel meergezinswoningen als eengezinswoningen worden meegenomen. De gemeente verkent een regeling om de PV-panelen voor huurders (financieel) aantrekkelijker te maken.

### Toelichting

Door de op te starten projecten in de Pilot PV-panelen kunnen corporaties ervaring opdoen met de financiële en juridische constructies, die verschillen voor eengezinswoningen (waar huurders een 'eigen' dak hebben) en meergezinswoningen (waar het dak door meerdere huurders wordt gedeeld). In de projecten wordt de gehele bouwportefeuille van geschikte een- of meergezinswoningen van een corporatie betrokken.

### Pilot 3 • Koudebruggen

Gemeente en corporaties zoeken passende oplossingen voor het aanpakken van koudebruggen in portiekcomplexen. Hierbij worden kennisinstellingen gevraagd samen op te trekken met partijen.

### Toelichting

In de technische aanpak van portiekcomplexen blijven koudebruggen een complicerende factor en oorzaak van lagere energieprestaties en een slechter binnenklimaat. De pilot is tweeledig: het verzamelen van kennis en voorbeelden en het bekijken van de resultaten in de praktijk. Het project onderzoekt complexen waar in 2015/2016 (onder andere) de koudebruggen worden aangepakt. De uitkomsten van de verschillende aanpakken worden vergeleken. Ook worden lessen getrokken voor de aanpak van koudebruggen in de toekomst. Partijen overleggen met de kennisinstellingen over de verdere invulling van de pilot.

### Initiatief Warmterivier en inzet Vestia

Aan de Houtrustweg wordt gewerkt aan het initiatief 'Warmterivier'. Een project waar restwarmte uit de Afvalwaterzuiveringsinstallatie Houtrust wordt teruggewonnen voor het verwarmen van gebouwen in de omgeving. Vestia spreekt af om de 789 woningen die momenteel verwarmd worden door de Zeewater-warmtecentrale in te brengen in dit project.



### 11.3 Afspraken voorlichting en bewonersinitiatieven

**11.3.1** Partijen ondersteunen waar nodig en mogelijk huurders (collectieven) met duurzaamheidsinitiatieven. De woningcorporaties gaan hun beleid bezien en waar mogelijk aanpassen met als doel: huurders hiervoor meer mogelijkheden te bieden of beter te faciliteren. Corporaties zullen deze faciliterende rol actiever gaan uitdragen naar hun huurders. In deze aanpak trekken zij gezamenlijk op met de gemeente en de huurdersorganisaties.

**11.3.2** De gemeente onderzoekt welke duurzaamheidsregelingen ook voor huurders van toepassing kunnen zijn.

**11.3.3** Partijen onderkennen dat bewonersvoorlichting en -bewustwording over gezond wonen en energiebesparing een belangrijk onderdeel is voor het voorkomen van ongezonde woonsituaties en energiearmoede. Partijen delen de kennis over werkende aanpakken met elkaar.

**11.3.4** Partijen ontwikkelen gezamenlijk een gerichte aanpak voor energiebesparing en gezond wonen.

**11.3.5** In het kader van het regionaal op te richten energieloket leveren corporaties informatie aan over hun werkwijze en over maatregelen die huurders van corporatiewoningen kunnen nemen.

**11.3.6** Bewonerscommissies hebben het (initiatief)recht om zelf met een voorstel te komen tot een energiebesparende woningverbetering.

#### Toelichting

- Momenteel is het in de praktijk voor huurders lastig om zelf energiebesparende maatregelen aan te brengen in hun woning. Alle partijen onderkennen dat dit een onwenselijke situatie is. De woningcorporaties willen hun beleid aanpassen, met als doel huurders hiervoor meer mogelijkheden te bieden. De corporaties moeten voorwaarden verbinden aan de toestemming voor het aanbrengen van energiebesparende maatregelen door huurders. Daarbij letten de corporaties op de levensduur en de toekomstplannen van de woning, de prijs van de woning, de (toekomstige) betaalbaarheid en de geplande werkzaamheden aan de woning. Dat maakt dat toestemming niet altijd mogelijk is. Maar dat neemt niet weg dat de corporaties de problematiek erkennen en hun beleid op onderdelen willen aanpassen en meer mogelijk willen maken. Tweejaarlijks worden de ontwikkelingen op dit gebied met elkaar gedeeld.

### 11.4 Afspraak terugdringen open verbrandingstoestellen

**11.4.1** Om de kwaliteit van het binnenmilieu in woningen te verbeteren en de gezondheidsrisico's voor bewoners zoveel mogelijk te beperken worden voor 2019 alle open verbrandingstoestellen vervangen door HR-ketels (tenzij de woning wordt verwarmd door stadsverwarming). Als open verbrandingstoestellen niet vervangen worden in 2015 en 2016 wordt de huidige aanpak van voorlichting gecontinueerd. Streven is om ook collectieve installaties voor 2019 te vervangen. De gemeente denkt graag mee over deze alternatieve oplossingen.

#### Toelichting

- Voor zover huurders bereid zijn om mee te werken worden alle geisers voor 2019 vervangen om de kwaliteit van het binnenmilieu in woningen te verbeteren en om gezondheidsrisico's voor bewoners zoveel mogelijk te beperken.
- Bij de collectieve installaties is er sprake van ingewikkelde (in het kader van de Warmtewet) en kostbare vervangingen. Het streven is om deze ook voor 2019 te vervangen, maar dit is afhankelijk van de financiële capaciteit van de corporaties en de onderhoudscyclus van een complex en/of de installatie. In de komende jaren wordt vastgesteld wat de mogelijkheden zijn voor vervanging van deze collectieve installaties.
- Op (middel)lange termijn zal aardgas waarschijnlijk worden uitgefaseerd als warmtebron<sup>11</sup>. Alternatieve oplossingen bestaan veelal uit collectieve systemen (WKK, stadsverwarming, biomassaketel, WKO).
- Als de corporaties het vervangen van het toestel willen afdwingen, is het van belang dat de gemeentelijke politiek de corporaties ondersteunt bij eventueel te nemen juridische stappen.



<sup>11</sup> Dit blijkt uit o.a. CE Delft, 2015, Klimaatneutrale gebouwde omgeving in 2050, Kamerbrief Warmtevisie 2015, RIS 180175, RIS 258292.

# 12 Woningzoekenden: regulier versus bijzonder

## Overwegingen

- Partijen streven naar evenredige kansen voor regulier woningzoekenden en woningzoekenden die vanwege een specifieke situatie buiten de reguliere woonruimteverdeling om met voorrang een woning krijgen toegewezen.
- De groep die vanwege een specifieke situatie buiten de reguliere woonruimteverdeling valt om met voorrang een woning krijgen toegewezen (hierna: 'bijzonder woningzoekenden'), is zeer gevarieerd. Deze bestaat uit mensen met een urgentieverklaring, woningzoekenden vanuit begeleid wonen (waarover woningtoewijzingsafspraken zijn gemaakt), woningzoekenden met een bijzondere woonbehoefte en woningzoekenden die vanuit de volkshuisvestelijke agenda voorrang behoeven. Partijen constateren dat de groep bijzonder woningzoekenden gevarieerd is en de afgelopen jaren is verbreed. Partijen vinden het belangrijk dat hier meer scherpte en eenduidigheid in komt, met het oog op de positie van regulier woningzoekenden.
- Om evenredige/redelijke kansen voor de verschillende groepen te realiseren ontwikkelen partijen een model dat de positie van de diverse groepen woningzoekenden in beeld brengt, het zogenaamde 'balansmodel'. Het model belicht de kansen en/of wachttijden van de diverse groepen apart en in onderling verband. Er ligt een link met de wachttijdenmonitor zoals beschreven in paragraaf 3.2.

## 12.1 Afspraken balans reguliere en bijzondere woningzoekenden

**12.1.1** Partijen ontwikkelen voor eind 2015 een uitgewerkt balansmodel.

**12.1.2** Partijen volgen de positie van verschillende groepen woningzoekenden via het balansmodel en bespreken halfjaarlijks de stand van zaken.

**12.1.3** Alvorens besloten wordt tot een wijziging in de groepen die met voorrang gehuisvest worden of een verandering in de woningtoewijzingsafspraken hiervoor, treden partijen met elkaar in overleg om de noodzaak hiervoor te bespreken. Dit in relatie tot de ruimte zoals die blijkt uit het balansmodel. De gemeente heeft hierin een regierol en maakt uiteindelijk de afweging welke groepen (al dan niet tijdelijk) een voorrangspositie moeten krijgen. Het uitgangspunt hierbij is dat de wachttijden voor regulier woningzoekenden niet onnodig worden belast.

**12.1.4** Partijen ontwikkelen daarvoor een toetsingskader, waarin de volgende punten zijn uitgewerkt:

- Wanneer is sprake van verdringing? Wanneer zijn de wachttijden uit balans? Daarbij behoort een referentiekader (waaronder de nulmeting uit 2015).
- Welke groepen zijn urgent en welke prioriteiten stellen partijen binnen de urgente groep (passend binnen de Huisvestingswet en/of huisvestingsverordening)?

**12.1.5** Het is belangrijk om alle huurders en woningzoekenden goed te informeren over onze keuzes en de argumenten die daarbij een rol spelen. De gemeente speelt daarin een proactieve rol. Voor het draagvlak is het belangrijk dat andere bewoners en de gemeenteraad hierover goed geïnformeerd zijn.

**12.1.6** Partijen verkennen in het najaar van 2015 de mogelijkheid om begeleid wonen (ex-gedetineerden, ex-verslaafden, GGZ-cliënten, zorgjongeren en cliënten uit de maatschappelijke opvang) vanuit de regierol van de gemeente<sup>12</sup> te organiseren. Bijvoorbeeld door toewijzing via de urgentieverklaring. De gemeente, de corporaties en de zorginstellingen maken hierover in 2016 afspraken.

## Toelichting

• De druk op de woningmarkt neemt toe. Onder meer vanwege de ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg en door de huisvesting van statushouders. Maar ook vanwege de prioriteiten in de volkshuisvestelijke agenda. Elk half jaar worden de resultaten van het balansmodel bekeken, waarbij niet alleen de verhouding bijzonder-regulier aan de orde komt, maar ook de variatie binnen de groep bijzondere doelgroepen. Welke groepen maken daar in de betreffende periode aanspraak op? Is sprake van verdringing en zo ja hoe verhoudt die zich tot de prioritering van de voorrang van deze groepen?

• De gemeente treedt op als regisseur, met de Huisvestingsverordening en de Huisvestingswet als kaders. Het is uiteindelijk voor een belangrijk deel een politieke keuze welke doelgroepen meer of minder voorrang krijgen bij de woonruimteverdeling. Ook landelijke taakstellingen voor de gemeente kunnen een rol spelen. Bij huurders en woningzoekenden is niet altijd duidelijk op welke gronden bepaalde woningzoekenden voorrang verdienen. Het is belangrijk deze keuzes helder en gemotiveerd uit te dragen.

• De gemeente heeft een regierol in de begeleiding van de extramuraliserende woningzoekenden, waarbij ook een rol gepast is in het waar nodig organiseren van een nieuwe woonsituatie. De gemeente wil daarover afspraken maken met corporaties en zorginstellingen. Deze afspraken gaan in ieder geval in op het (halfjaarlijks) maximum aantal kandidaten voor begeleid wonen, in relatie tot de kansen/



wachttijden voor reguliere woningzoekenden volgens het balansmodel. Ook gaan de afspraken in op de beoordeling en toekenning van (WMO) zorg en begeleiding via gemeente en zorg- of maatschappelijk instellingen als voorwaarde voor het huren van een woning.

## 12.2 Afspraken arbeidsmigranten

### Overwegingen

- De gemeenten in Haaglanden hebben besloten om tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten regionaal te faciliteren. Daartoe is in 2013 de afspraak gemaakt om 6.000 plaatsen voor arbeidsmigranten te realiseren. De gemeente Den Haag streeft naar minimaal 1.000 plekken, gericht op kort tot middellang verblijf. In eerste instantie zijn werkgevers en commerciële huisvesters verantwoordelijk voor de tijdelijke huisvesting van deze groep. Maar andere partijen kunnen faciliteren en woningcorporaties zijn ook een mogelijke partij om een bijdrage te leveren aan de huisvesting van deze groep.

### Afspraken

**12.2.1** Corporaties huisvesten arbeidsmigranten die zich voor langere tijd in Den Haag willen vestigen deels via de reguliere woonruimteverdeling.

**12.2.2** Daarnaast hebben corporaties de afgelopen jaren plekken gerealiseerd voor arbeidsmigranten, die vanwege werk voor kortere tijd in Den Haag verblijven. Deze plekken houden de corporaties zoveel mogelijk in stand. Corporaties benutten waar mogelijk dure huurwoningen of te slopen woningen voor tijdelijke verhuur aan arbeidsmigranten.

**12.2.3** De gemeente gaat in die situaties flexibel om met (her-)bestemming van locaties.

**12.2.4** Partijen trekken samen op in regionaal verband om te borgen dat de vraag naar huisvesting voor arbeidsmigranten binnen de regio Haaglanden evenredig wordt verdeeld.

### Toelichting

- Het realiseren van extra, tijdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten is in eerste instantie een verantwoording van werkgevers en heeft daarbij bij de corporaties niet de hoogste prioriteit. Daarnaast is er druk vanuit andere doelgroepen (denk aan statushouders of zorgbehoevenden). Bestaande voorzieningen voor tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten houden corporaties zoveel mogelijk in stand. Deze zitten deels in panden die gesloopt of ingrijpend verbeterd gaan worden. Deze kansen blijven corporaties ook benutten voor tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten. De vraag fluctueert in omvang, samenhangend met de planning van renovatie en vervanging.

## 12.3 Afspraken huisvesting statushouders

**12.3.1** De huisvesting van statushouders wordt naar rato van het woningbezit verdeeld over de in Den Haag aanwezige corporaties.

**12.3.2** In het huisvestingsproces zorgt de gemeente voor de inschrijving van statushouders als woningzoekende. Zij verstrekt de urgentieverklaringen. De corporaties passen hierbij een nieuwe systematiek toe voor het sneller huisvesten van statushouders in reguliere sociale huurwoningen. Ze bieden na voordracht van de kandidaat door de gemeente eenmalig een passende woning aan. Dit heet directe bemiddeling.

**12.3.3** De gemeente biedt via derden voldoende en effectieve ondersteuning en/of begeleiding aan statushouders bij het verhuren van de woning en tijdens de bewoning zelf. Dit voor hen die dat nodig hebben om zonder (ernstige) problemen zelfstandig te wonen.


**12.3.4** De gemeente communiceert naar de burgers in de stad over de gemeentelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders. Zij is initiatiefnemer voor de beheerplannen en de communicatie naar bewoners van wijken en buurten bij plannen voor woonvoorzieningen voor statushouders.

**12.3.5** De gemeente verzorgt de monitoring van de huisvesting van statushouders. Ze kijkt hierbij naar de relatie met de huisvesting van reguliere woningzoekenden en andere doelgroepen. Bij een constatering van ongewenste effecten die niet zijn bij te sturen, agendeert de gemeente lokaal en op Rijksniveau om oplossingen voor de lokale problematiek te zoeken en te realiseren.

### Toelichting

- De gemeente Den Haag heeft een taakstelling vanuit het Rijk om jaarlijks statushouders (verblijfsgerechtigden) te huisvesten. Voor de tweede helft van 2015 bestaat deze taakstelling uit het huisvesten van 446 huishoudens. Het betreffen personen die na aankomst in Nederland een verblijfsvergunning krijgen, tijdelijk worden opgevangen in een asielzoekerscentrum en voor huisvesting gekoppeld worden aan een gemeente. Het aantal te huisvesten statushouders stijgt anno 2015. Hierdoor, door bezuinigingen en door kortere doorlooptijden waarbinnen statushouders gehuisvest moeten worden, werkt de gemeente toe naar een systeem voor snellere huisvesting. Corporaties willen hier aan meewerken.

- Het is voor corporaties en gemeente belangrijk dat nieuwe burgers zich de Nederlandse situatie in het wonen eigen maken. Zodat er op een later moment geen (ernstige) problemen ontstaan, zoals oplopende huurachterstanden, woonoverlast of onveilige situaties. Partijen spreken daarom af dat de gemeente (via derden) voor voldoende en effectieve begeleiding voor statushouders zorgt.

- 
- Als laatste, het aanbod reguliere sociale huurwoningen is onvoldoende om de taakstelling volledig in te vullen. De gemeente wil daarom samen met partijen, waaronder woningcorporaties, aanvullende woonvoorzieningen realiseren in de stad. Hierin is een zorgvuldige communicatie en aandacht voor het beheer vanuit de gemeente essentieel om de woonvoorzieningen met succes te kunnen realiseren.

## **12.4 Afspraak afgifte huisvestingsvergunning, aanvraag voorrangsverklaring en verhuisaangifte**

**12.4.1** Partijen werken - in het eerste jaar na ondertekening van deze overeenkomst - een nieuwe (digitale) werkwijze uit voor het afgeven van een huisvestingsvergunning, aanvraag van een voorrangsverklaring en de verhuisaangifte (adresmutatie in de Basisregistratie Personen (BRP)). Deze nieuwe werkwijze moet de administratieve lasten voor alle partijen en huurders zoveel mogelijk beperken.

### ***Toelichting***

Digitalisering van de diverse aanvragen levert tijdwinst op en is klantvriendelijker voor alle partijen.





# 13

## Afspraken wijkenaanpak en gebiedsgericht werken

### 13.1

Samen met bewoners en andere samenwerkingspartners werken partijen aan een schone, hele en veilige woonomgeving. De partijen werken daarbij gebiedsgericht, integraal en oplossingsgericht aan leefbare buurten. De identiteit, energie en knelpunten van de wijk en haar bewoners staan daarbij centraal. Dit leidt tot praktische oplossingen, die aansluiten bij de belevingswereld van de burgers. Deze manier van denken en werken is in alle wijken van belang.

### 13.2

De corporaties onderschrijven de uitgangspunten van het programma van de wijkenaanpak nieuwe stijl van de gemeente Den Haag.

### 13.3

Op basis van deze denk- en werkwijze vanuit de nieuwe wijkenaanpak formuleren partijen samen de opgaven en prioriteiten voor de komende jaren. De inzet van middelen ter ondersteuning van bewonersparticipatie stemmen de partijen zoveel mogelijk op wijkniveau af.

### 13.4

Om de samenwerking rond de wijkenaanpak nieuwe stijl vorm te geven, werken partijen samen vanuit het coördinatieoverleg wijken, onder regie van het programmabureau wijkenaanpak. Bestuurlijke bespreekpunten worden geagendeerd in het regulier bestuurlijk overleg gemeente - corporaties. De gemeente zorgt hierbij voor de afstemming van de ambities vanuit de verschillende diensten en stadsdelen. Het doel is dat ieder stadsdeel en iedere corporatie naar redelijkheid bijdraagt aan onder andere de leefbaarheid en de huisvestingsopgave van doelgroepen vanuit het kerntakenpakket van corporaties.

### 13.5

De wijkenaanpak nieuwe stijl vervangt de afspraken rond de wijkenaanpak uit het verleden, uitgezonderd afspraken waar nog sprake is van actuele, contractuele verplichtingen met betrekking tot ORAC's.

### 13.6

De corporaties zorgen voor een basisniveau van schoon, heel en veilig binnen hun eigen domein (zijnde de algemene ruimten in complexen en op eigen grondgebied). De buitenmedewerkers van de corporaties hebben in de direct omliggende gebieden een signalerende functie en werken nauw samen met gemeente, politie en welzijns-werk. De overige inzet van corporaties is afhankelijk van de

wettelijke regelgeving, de mate van bezit in een buurt en de prioriteit die de huurders aan bepaalde thema's geven.

### 13.7

Partijen concentreren hun sociale en maatschappelijke aandacht rondom de zogenaamde 'kwetsbare complexen' in Den Haag. Deze complexen worden aangewezen op basis van het samensmelten van gegevens en inzichten van gemeente, corporaties, hulpverlenende instanties en bewoners. Op basis van een analyse van onderop wordt per complex bepaald welke gerichte middelen de partijen inzetten. Middelen als bijvoorbeeld extra toezicht van stadsbeheer, wijkbeheerders of wijkagenten, het opstellen van gedragsregels, huisbezoeken van het sociale wijkzorgteam, een intensievere intake bij een nieuwe verhuuring, het toeleiden naar begeleiding of een aanpassing van het toewijzings-/verhuurbeleid.

### 13.8

Partijen stemmen hun werkzaamheden aan de openbare ruimte en complexen op zo'n manier met elkaar af dat het mogelijk is de krachten te bundelen, er een geheel tussen woon- en leefomgeving ontstaat en de bewoners zo min mogelijk overlast ervaren door de werkzaamheden.

### 13.9

De gemeente continueert de gemeentelijke inhaalslag in het onderhoud van straten, wegen, lantaarnpalen en het groen, het ondergronds verzamelen van afval en haar inzet rond het schoon houden van de openbare ruimte.

### Toelichting

- De visie van 'Wijkenaanpak Nieuwe Stijl' gaat uit van een samenhangende en wijkgerichte aanpak, waarin het bewonersperspectief (en het ondernemersperspectief) centraal staat. Ten behoeve van een programma dat concrete en meetbare resultaten realiseert, worden er met private en publieke organisaties specifieke afspraken gemaakt (ook financieel). De behoefte van de wijken met de grootste opgave is hierbij het uitgangspunt. Vertrouwen in de kracht van bewoners en ondernemers staat centraal; door partners bij elkaar te brengen en samen de problematiek te duiden worden passende initiatieven geformuleerd. De gemeentelijke wijkenaanpak is te beschouwen als een 'top' op het reguliere werk vanuit de gemeentelijke lijnorganisatie.

- De wijkenaanpak gaat uit van dezelfde principes als gebiedsgericht werken. Deze wordt ingezet als methodiek voor het organiseren van meer betrokkenheid van inwoners van de stad.

# 14

## Veilig wonen en tegengaan overlast

### Overwegingen

- Veiligheid is voor bewoners een heel belangrijk aspect voor een leefbare buurt. In het Integraal Veiligheidsplan 2015-2018 is de doelstelling opgenomen om het aantal inbraken jaarlijks te laten afnemen ten opzichte van het voorgaande jaar.

- De huidige samenwerking in het terugdringen van het aantal inbraken verloopt goed. De afspraken zoals hierna genoemd zijn bedoeld om de manier van werken te veranderen.

### 14.1 Afspraak Bewoners Initiatieven Veiligheid

**14.1.1** De gemeente continueert de financiële ondersteuning van de Bewoners Initiatieven Veiligheid (BIV).

#### Toelichting

- Veel bewoners zetten zich in voor de veiligheid van hun eigen wijk, via diverse Bewoners Initiatieven Veiligheid (BIV). Bijvoorbeeld via een buurt- of nachtpreventieteam of buurtinterventieteam (BIT), bestaande uit vrijwilligers. Deze teams surveilleren in de buurt. Zo helpen bewoners mee aan een betrokken, veilige en nette buurt. Zij zijn de ogen en oren van de wijk en werken nauw samen met de wijkagent, stadsdelen (DPZ) en andere aanwezige partners zoals de wijkbeheerders van corporaties.

- Partijen ondersteunen bewonersinitiatieven als de Buurtinterventieteams, Buurt Preventie Teams en Nachtpreventie. Onder meer door het opleiden van bewoners. Partijen zetten inbraakprojecten op samen met stadsdeelniveaus, politie en bewoners.

- De samenwerking tussen BIV, politie en gemeente wordt - voor zover nog niet het geval - uitgebreid met de in de betreffende buurt aanwezige corporatie(s) en huurdersorganisatie(s). De schriftelijke samenwerkingsafspraken met politie, gemeente en BIV, worden in het vervolg ook door de betreffende woningcorporatie ondertekend.

- In de samenwerkingsafspraken wordt vastgelegd op welke wijze de gemeente, politie en de corporatie(s) het BIV ondersteunen, wie het aanspreekpunt is voor het BIV, hoe meldingen worden opgepakt en hoe meldingen worden teruggekoppeld aan het BIV.

- De schriftelijke samenwerkingsafspraken worden jaarlijks door alle ondertekenaars geëvalueerd.

### 14.2 Afspraken inbraakpreventie

**14.2.1** Partijen continueren de komende vier jaar de gezamenlijke aanpak van woninginbraken door het verbeteren van de inbraakveiligheid van woningen en omgeving en door voorlichting aan bewoners.

**14.2.2** Prioriteit ligt bij die buurten waar de meeste woninginbraken plaatsvinden, de zogenaamde prioriteitsgebieden of hotspots.

**14.2.3** Over de inzet van partijen vindt afstemming plaats in zogenaamde woninginbraak-overleggen op stadsdeelniveau. De Accounthouder Veiligheid van de gemeente is voorzitter van deze overleggen. Hij of zij is vanuit de gemeente het centrale aanspreekpunt. Bij de corporaties is er één aanspreekpunt op stadsdeelniveau.

**14.2.4** Elke corporatie heeft een of meerdere gecertificeerde medewerkers. Indien nodig is de gemeente bereid in 2016 op kosten van de gemeente 5 corporatiemedewerkers in de hotspotgebieden op te leiden als expert inbraakpreventie. Voor 2017-2018 wordt opnieuw bezien of het nodig is nieuwe medewerkers op te leiden.

**14.2.5** De corporaties zorgen voor degelijk hang- en sluitwerk. Dat gebeurt bij nieuwbouw en bij planmatig onderhoud.

**14.2.6** In de prioriteitsgebieden zijn voor inbraakwerende maatregelen budgetten beschikbaar van de gemeente (samen met het Rijk). Partijen stemmen de inzet in de prioriteitsgebieden op elkaar af en maken per project concrete afspraken over aanschaf en plaatsing van hang- en sluitwerk, over activiteiten in een complex en de directe omgeving en over het voorlichten van bewoners.

#### Toelichting

- De prioriteitsgebieden in de aanpak van woninginbraken worden periodiek bezien en besproken in de woninginbraak-overleggen op stadsdeelniveau. De gemeente heeft voor de komende periode in elk geval de stadsdelen Centrum, Escamp en Laak als hotspot benoemd.

- In hotspots stemmen partijen de inzet nadrukkelijk op elkaar af. Dat kan gaan van het informeren over investeringen en activiteiten die partijen ondernemen tot en met het gezamenlijk verbeteren van de inbraakveiligheid van een complex of woonomgeving. Afhankelijk van de situatie kan het ook zijn dat de gemeente zorgt voor inkoop van het inbraakwerende materiaal en dat de corporatie zorgt voor het aanbrengevan ervan.



- De integrale aanpak richt zich op drie aspecten: de (potentiële) slachtoffers, de daders en de omgeving. Naast repressie wordt vooral ingezet op preventie. Het voorlichten van bewoners ter voorkoming van inbraken is nadrukkelijk onderdeel van de gezamenlijke aanpak. Bij repressie is van belang dat corporaties (indien aanwezig) camerabeelden ter beschikking stellen aan de politie.
- In de gebieden die niet als structurele hotspot zijn benoemd, nemen vertegenwoordigers van de corporaties op uitnodiging van de Accounthouder Veiligheid deel aan de woninginbraak-overleggen. Er kunnen immers tijdelijke hotspots worden benoemd waarvoor een integrale aanpak (tijdelijk) noodzakelijk is.

### 14.3 Woonoverlast, onrechtmatige bewoning en hennepwekerijen

#### Overwegingen

- Bij een leefbare buurt hoort ook dat mensen respectvol met elkaar en met de woonomgeving omgaan. Partijen beogen woonoverlast en woonfraude effectief te bestrijden en zoveel mogelijk te voorkomen.
- Partijen delen een verantwoordelijkheid waar het gaat om het bestrijden van woonoverlast, onrechtmatige bewoning en hennepwekerijen. De huidige samenwerking op deze terreinen verloopt goed. Afspraken zijn vastgelegd in het Convenant Bestrijding onrechtmatig gebruik van corporatiewoningen en het Convenant informatie-uitwisseling integrale aanpak van hennepwekerijen. Doel van de afspraken in voorliggende overeenkomst is het continueren van de samenwerking en deze waar nodig te intensiveren.
- De afspraken op het gebied van onrechtmatige bewoning (2012) zijn aan herijking toe vanwege veranderingen in de wet- en regelgeving, in beleid en in de organisatie bij gemeente en corporaties. Partijen willen bij die herijking afspraken waar mogelijk bundelen (één convenant voor onrechtmatige bewoning en woonoverlast) en op onderdelen optimaliseren. Uitgangspunten bij de integratie van afspraken over onrechtmatige bewoning en extreme woonoverlast zijn:
  - Behoud van de aparte overlegstructuur voor 'reguliere woonoverlast' (waarbij geen sprake is van woning gerelateerde fraude, circa 80% van de overlastgevallen) en onrechtmatige bewoning, vanwege het verschil in spelers en instrumenten. Bundeling van overleggen gebeurt alleen waar zinvol.
  - Versterken van de informatie-uitwisseling over onrechtmatige bewoning en extreme woonoverlast op casusniveau en voor managementinformatie.
- Bijzonder aspect in deze is de informatie-uitwisseling rond radicalisering i.v.m. de veiligheid van medewerkers van gemeente en corporaties.

#### Afspraken

**14.3.1** Partijen zetten de samenwerking in de aanpak van woonoverlast voort. Is een multidisciplinaire aanpak nodig, dan brengt de corporatie de casus in het Sociaal Wijkzorgteam (conform de werkwijze zoals eerder in het signaleringsoverleg). Hierin wordt afgesproken vanuit welke disciplines in deze situatie ondersteuning nodig is. Partijen nemen deel aan het Haagse Platform Woonoverlast, waar ontwikkelingen over de aanpak van woonoverlast worden besproken.

**14.3.2** Partijen continueren de afspraken over de inzet en financiering van Bemiddeling en Mediation. Dit ten aanzien van conflicten tussen bewoners op portiek- en buurniveau en bemiddeld door onafhankelijke bemiddelaars/ mediators. De kosten hiervoor, worden voor de helft betaald door de gemeente en voor de andere helft –naar rato- door de corporaties die hier gebruik van maken.

**14.3.3** Complexe overlastsituaties met bijvoorbeeld een vermoeden van onrechtmatige bewoning worden ingebracht in het Overlastgevende Panden Overleg.

**14.3.4** Partijen streven naar een convenant voor de aanpak van extreme woonoverlast en onrechtmatige bewoning. Daarin worden afspraken vastgelegd over in elk geval de onderlinge communicatie, informatie-uitwisseling op casusniveau, privacy, inzet van middelen en rapportage. Die afspraken richten zich onder meer op het voorkomen en oplossen van gedeeltelijke onderhuur, kamerbewoning en volledige onderhuur (doorverhuur).

**14.3.5** Partijen werken samen met de politie en het Openbaar Ministerie aan het de bestrijding van hennepwekerijen. De gemeente heeft de regie in de integrale aanpak van hennep en neemt het initiatief voor regulier overleg tussen de betrokken partijen.

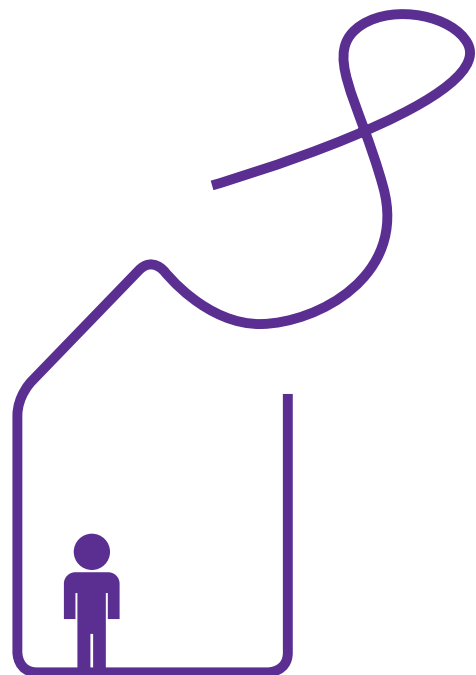
**14.3.6** De afspraken in het convenant 'Informatie-uitwisseling integrale aanpak van hennepwekerijen' worden gecontinueerd. Inzet: verbetering van de uitwisseling van informatie en preventie.

**14.3.7** Partijen streven naar een betere afstemming en informatie-uitwisseling rondom het vraagstuk van radicalisering en leggen afspraken daarover vast in een beknopt convenant. De gemeente neemt hierin de regie.

#### Toelichting

- Partijen werken al jaren succesvol samen bij de aanpak van onrechtmatig wonen (illegale kamerbewoning, illegale onder- en doorverhuur), bij de aanpak van woonoverlast en van hennepwekerijen. De afspraken op het gebied van onrechtmatig wonen zijn aan herijking toe vanwege veranderingen in wet- en regelgeving. Bij de herijking van dit convenant wordt de link gelegd met extreme woonoverlast.

- De 'lichtere' woonoverlast als burenruzie en geluidsoverlast worden opgepakt via het signaleringsoverleg of Sociaal Wijkzorgteam en Bemiddeling & Mediation.
- De samenwerking in het bestrijden van hennepkwekerijen richt zich vooral op signaleren en opruimen van kwekerijen. De komende jaren komt daarnaast meer aandacht voor het voorkomen van hennepkwekerijen in corporatiewoningen. Onderdeel daarvan is de communicatie richting huurders over de consequenties van een hennepkwekerij (financieel en strafrechtelijk).



## 15.1 Afspraken samenwerken in ontwikkeling

**15.1.1** De gemeente zet zich in om haar rol van regisseur en coördinator op het terrein van langer en meer zelfstandig wonen met zorg, vanuit de verschillende domeinen, actief en adequaat in te vullen. De gemeente is (deels via derden) verantwoordelijk voor ondersteuning van of zorg voor kwetsbare of minder zelfredzame mensen. Bewoners die ondersteuning nodig hebben bij het zelfstandig wonen, ontvangen de ondersteuning en zorg die voor hen nodig is, net zo lang als nodig is om zelfstandig te kunnen (blijven) wonen.

**15.1.2** Corporaties zijn mede verantwoordelijk voor huisvesting van mensen met een beperkt inkomen en met behoefte aan zorg. Corporaties spelen naar vermogen in op de ontwikkelingen. Dat doen ze door mogelijk te maken dat mensen met een beperkt inkomen langer zelfstandig thuis kunnen wonen in de bestaande woningvoorraad. En door wooninitiatieven en concepten te faciliteren, die passen bij het scheiden van wonen en zorg naar vermogen.

**15.1.3** Partijen hebben oog voor de wederzijdse afhankelijkheden van corporaties, gemeente en zorginstellingen. Ze hebben oog voor de lange termijn relatie, die voor een deel van de woonvormen moet worden aangegaan om ze mogelijk te maken. Partijen spannen zich daarom in om de afzonderlijke afspraken met zorginstellingen op elkaar aan te laten sluiten.

**15.1.4** De gemeente zorgt voor periodieke afstemming en overleg met corporaties op stedelijk niveau over wonen en zorg. De rol van corporaties in de sociale wijkzorgteams en de invulling en organisatie van begeleid wonen in Den Haag hebben hierbij de eerste prioriteit. Partijen participeren in regionaal onderzoek naar woningvoorraad en huisvestingsbehoefte van zorgdoelgroepen. Mede op basis van de resultaten van dit onderzoek ontwikkelt de gemeente een visie op de betekenis van de extramuralisering van de zorg voor woningen en woonvoorzieningen met ondersteuning en zorg. Onderdelen van deze visie zijn de woonbehoeften van verschillende doelgroepen, de betaalbaarheid én de termijn waarop de woningen geleverd kunnen worden. Daarnaast doet de gemeente een zo concreet mogelijke uitspraak over het zowel op korte als lange termijn benodigde aantal en type woningen of woonvoorzieningen met ondersteuning of zorg. Deze zijn bestemd voor doelgroepen met een geconstateerde zorgvraag vanuit de woningvoorraad van corporaties en houden rekening met het balansmodel uit paragraaf 12.1.3.

## Toelichting

- De gemeente heeft vanuit de Wet Maatschappelijke Ondersteuning een grote verantwoordelijkheid gekregen om mensen met een zorgbehoefte langer/meer zelfstandig te laten wonen. De gemeente neemt daarom de komende periode meer en meer de rol van regisseur en coördinator op zich. Zij zorgt voor inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve opgaven, verkent oplossingen en belemmeringen, verbindt partijen en is tegelijkertijd een meedenkende, kaderstellende en/of financierende partij.
- Centraal in de Haagse aanpak staat dat ondersteuning of zorg zo dicht mogelijk bij mensen thuis wordt georganiseerd, dat in Den Haag mensen met een zorgbehoefte zo regulier mogelijk wonen en, net als ieder ander, keuzevrijheid hebben in hun woonsituatie. De ondersteuning, zorg en huisvesting in Den Haag zijn daarom gericht op zelfredzaamheid en het versterken van de zelfstandigheid en het eigenaarschap. (Nieuwe) technologie kan daarin ondersteunend zijn. Betaalbaarheid is daarnaast voor doelgroepen met een zorgbehoefte nadrukkelijk van belang. De doelgroep van 'mensen met een zorgbehoefte' is overigens zeer breed en divers en ook hun huisvestingsbehoefte loopt uiteen. Het gaat zowel om jonge(re) mensen met fysieke of geestelijke beperkingen, als om bijvoorbeeld ouderen.
- Veel mensen met een zorgvraag behoren tot de doelgroepen van beleid van woningcorporaties. Zeker nu met de nieuwe wetgeving steeds meer zorggroepen zelfstandig moeten (blijven) wonen. Voor de huisvesting van een deel van deze groepen zijn door corporaties afspraken gemaakt met zorginstellingen, bijvoorbeeld voor 'begeleid wonen' of voor specifieke woonvoorzieningen met zorg. Corporaties blijven woningen en woonvormen beschikbaar stellen aan mensen met een zorgvraag. Zij doen dit onder de voorwaarde van voldoende ondersteuning of professionele zorg voor de bewoners om zonder (ernstige) problemen zelfstandig te kunnen wonen. Samenwerkingsafspraken tussen gemeente en corporaties hebben tot doel om (potentiele) nieuwe en zittende bewoners meer en betere kansen op zelfstandig wonen in een corporatiewoning te geven. Partijen werken, ieder vanuit de eigen verantwoordelijkheid en onder regie van de gemeente, samen aan een betere afstemming van vraag en aanbod van woningen, woonomgevingen, zorg en welzijn voor mensen met beperkingen en/of een zorg of ondersteuningsbehoefte. Belangrijke context hierbij is dat 2015 en 2016 in het kader van de nieuwe Wmo door de gemeente als 'overgangsjaren' benoemd zijn. Deze jaren worden ook gebruikt om de samenwerking met de corporaties verder te ontwikkelen. Hierbij verdient de

doorontwikkeling van de samenwerking van partijen in de sociale wijkzorgteams en voor cliënten die 'begeleid wonen' speciale aandacht.

## 15.2 Afspraak begeleid wonen

**15.2.1** Partijen erkennen dat er diverse aanleidingen zijn om de aanpak en werkwijze 'begeleid wonen' (ex-gedetineerden, ex-verslaafden, GGZ cliënten, zorg-jongeren en cliënten uit de maatschappelijke opvang) in brede zin te herijken. Partijen stellen in 2016 de uitgangspunten vast ten aanzien van visie en werkwijze, gelijk oplopend met de doorontwikkeling van de Wmo.

Ze sluiten hiertoe een raamovereenkomst af tussen zorgpartijen, gemeente en corporaties. Integraal onderdeel van deze herijking zijn de rol van de sociale wijkzorgteams bij (ex)cliënten van begeleid wonen en de organisatie van de woningtoewijzing voor deze groep.

### Toelichting

Vanwege de beschikbaarheid van voldoende woningaanbod, de afbouw van de intramurale capaciteit, maatschappelijke ontwikkelingen en de nieuwe rol van de gemeente vanuit de Wmo is het wenselijk de huidige afspraken over cliënten van 'begeleid wonen' te herijken. De nieuwe afspraken moeten afgestemd zijn op de actuele woningbehoefte en het woningaanbod, de manier waarop de gemeente de organisatie van zorg en ondersteuning invult (onder andere in de sociale wijkzorgteams) en de wens om woningen voor cliënten van begeleid wonen met behulp van het balansmodel vanuit een sterkere regie van de gemeente te organiseren (zie ook paragraaf 12.1.3).

## 15.3 Afspraken sociale wijkzorgteams

**15.3.1** Partijen werken onder andere samen aan langer en meer zelfstandig wonen in de sociale wijkzorgteams. De gemeente voert de regie op deze samenwerking. Een centraal meldpunt voor corporaties bij ernstige zorgen of problemen bij (nieuwe) bewoners is een belangrijk onderdeel van de samenwerking. De huidige signaleringsoverleggen worden binnen de structuur van de sociale wijkteams geïntegreerd, met afstemming en overleg over de rol en het belang van corporaties hierin.

**15.3.2** In de eerste helft van 2016 worden afspraken met corporaties over signalering, melding en informatie-uitwisseling per sociaal wijkzorgteam en als stedelijk totaal in uitvoeringsafspraken uitgewerkt. Verbetering van de uitvoeringsafspraken staat continu op de agenda van partijen en minimaal 1 keer per jaar worden de uitvoeringsafspraken gemonitord en bijgesteld. Uitvoeringsafspraken over de cliënten van begeleid wonen en een snelle terugkoppeling van ondernomen acties naar aanleiding van signalen hebben hierbij de bijzondere aandacht.

**15.3.3** In de eerste helft van 2016 worden ook de diverse mogelijkheden van een gezamenlijke preventieve aanpak voor nieuwe bewoners verkend. Doel van deze aanpak is nieuwe bewoners van corporaties tijdig (bijvoorbeeld voor aanvang van de huurovereenkomst) bij signalen van (een verleden van) ernstige problemen in het wonen of een vermoeden van risico hierop, te beoordelen en naar ondersteuning of zorg toe te leiden. Binnen deze preventieve aanpak worden de mogelijkheden voor een pilot voor een toets op woonvaardigheden van bewoners met (een verleden van of risico op) problemen in zelfstandig wonen verkend.

### Toelichting

In Den Haag coördineren sociale wijkzorgteams de ondersteuning aan volwassenen met meerdere complexe problemen. Het gaat hierbij om mensen die niet in staat zijn deze problemen zelf (of met behulp van hun omgeving) op te lossen. In deze teams werken gemeente, zorgpartijen, welzijnsorganisaties, woningcorporaties en andere maatschappelijke stakeholders gebiedsgericht samen. De functie van het huidige signaleringsoverleg krijgt ook binnen de structuur van de sociale wijkzorgteams een plek. Ook de cliënten van 'begeleid wonen' moeten een plek krijgen in de samenwerking. Als laatste bestaat de wens om te verkennen in hoeverre partijen binnen de sociale wijkzorgteams kunnen samenwerken om problemen op het gebied van woonvaardigheden bij nieuwe bewoners te voorkomen. Ook om overlast voor bewoners in de omgeving te voorkomen. In 2015 zijn in alle Haagse wijken sociale wijkzorgteams operationeel.

## 15.4 Afspraken geschikt en passend wonen in bestaande woningvoorraad

**15.4.1** Partijen herijken voor 1 januari 2016 het convenant woningaanpassingen, waarin werkafspraken over het aanbrenge van individuele woningaanpassingen en over de passende verhuur van deze woningen zijn of worden vastgelegd.

**15.4.2** Partijen verkennen de mogelijkheden voor het collectief aanbrenge van individuele woningaanpassingen, gefinancierd vanuit de Wmo, in bestaande (ouderen) complexen. De gemeente neemt vanuit de Wmo-organisatie het initiatief om hierover het gesprek met corporaties aan te gaan. Corporaties dragen actief complexen aan die potentieel in aanmerking komen.

**15.4.3** Partijen erkennen dat het stallen en opladen van scootmobielen in steeds meer complexen problemen oplevert. Tegelijk is bekend dat veel scootmobielen niet gebruikt worden. Partijen zoeken gezamenlijk naar creatieve oplossingen voor problemen die in het huidige woningbestand (zijn) ontstaan, doordat er te weinig ruimte is om scootmobielen te stallen en op te laden.



Oplossingsrichtingen die in ieder geval onderzocht worden zijn: meer gemeenschappelijke scootmobiel-stallingen en het ontwikkelen van een scootmobielpool.

**15.4.4** Partijen ontwikkelen, in navolging van de regionale prestatieafspraken, voorstellen die een bijdrage leveren aan een passende toewijzing van reeds ingrijpend aangepaste woningen, zorgwoningen en aanleunwoningen aan ouderen of mensen met fysieke beperkingen die dit type woning nodig hebben. Het gaat om maatregelen die een 'passende' verhuizing stimuleren en die bijdragen aan een betere en snellere toeleiding van woningzoekenden met een zorgvraag naar geschikt woningaanbod. Maar ook om maatregelen die bijdragen aan een meer transparante presentatie van het aanbod op Woonnet Haaglanden en die toewijzing op maat van specifieke complexen mogelijk maken.

### Toelichting

- De bestaande woningvoorraad van corporaties biedt veel mogelijkheden om langer en vaker zelfstandig te wonen. Partijen willen zich gezamenlijk inspannen om deze mogelijkheden optimaal te benutten. Dat betekent slim omgaan met woningaanpassingen en een passende verdeling van reeds geschikte woningen, zoals ingrijpend aangepaste woningen, zorgwoningen en aanleunwoningen. Zo worden bestaande woningen geschikter en wordt het tegelijk gemakkelijker een geschikte woning te vinden.
- Over het aanbrengen en financieren van individuele woningaanpassingen hebben partijen al jarenlang goede werkafspraken, die vastgelegd zijn in een convenant. Aanleiding voor herijking van dit convenant is ten eerste de wens van partijen om woningen met ingrijpende aanpassingen (grote en/of dure aanpassingen, zoals aangepaste keukens en badkamers en trap/tilliften), op meer passende en transparante wijze te verdelen. Daarnaast is de verschuiving van de uitvoering van een deel van de woningaanpassingen van de gemeente naar zorgverzekeraars een aanleiding voor herijking.
- In sommige bestaande complexen is het efficiënter of effectiever om collectief ingrepen te doen die het complex 'geschikter' maken voor ouderen en/of mensen met fysieke beperkingen, dan om individueel woningaanpassingen, gefinancierd vanuit de Wmo, aan te brengen. Partijen willen onderzoeken welke kansen dit biedt om slimmer met woningaanpassingen om te gaan.
- Scootmobielen verdienen bijzondere aandacht van partijen. De gemeente verstrekt scootmobielen als individuele voorziening uit de Wmo. Corporaties signaleren in steeds meer complexen een gebrek aan ruimte om scootmobielen te stallen en op te laden. Partijen willen creatieve oplossingen hiervoor onderzoeken.

- De ambitie om specifiek voor ouderen of mensen met fysieke beperkingen geschikte woningen, zoals (naast ingrijpend aangepaste woningen) ook aanleunwoningen en zorgwoningen, meer passend te verdelen wordt regionaal gedeeld. Partijen ontwikkelen, aansluitend op de regionale ambitie, lokaal aanvullende voorstellen.

## 15.5 Afspraken bestaand (woon)zorgvast goed

**15.5.1** Partijen erkennen het maatschappelijk belang van slimme transformatie en/of tijdelijk gebruik van zorgvastgoed en spannen zich ieder vanuit de eigen verantwoordelijkheid in om (grootschalige) leegstand van corporatiebezit te voorkomen en maatschappelijk wenselijk hergebruik te stimuleren.

### Transformatie Wenckebach & nieuwe concepten Houthaghe en Loosduinse hof

De gemeente en Staedion zijn in gesprek over Wenckebach, waar transformatie op termijn is voorzien en nu wordt gesproken over een tijdelijke invulling. Voor Houthaghe en Loosduinse hof worden nieuwe concepten ontwikkeld.

**15.5.2** Partijen verkennen mogelijke knelpunten ten aanzien van eventueel verdwijnende sociale functies (bijvoorbeeld ontmoetingsfunctie, activiteiten, alarmopvolging en een maaltijdvoorziening) van zorgvastgoed dat in bezit is van corporaties en/of waar aanleunwoningen van corporaties naast liggen. Ze voeren hierover het gesprek en maken naar vermogen afspraken, waar de actuele situatie er om vraagt.

**15.5.3** De gemeente is bereid samen met corporaties en zorginstellingen tijdig naar oplossingen op maat te zoeken wanneer hernieuwde contracteringen van zorginstellingen tot onvoorziene exploitatieproblemen van woonvoorzieningen met zorg van corporaties leiden. Corporaties zijn verantwoordelijk voor de tijdige signalering van eventuele problemen. De gemeente is bereid relevante informatie met corporaties te delen (op het moment dat deze openbaar is) over de contractering van zorginstellingen waarmee corporaties afspraken hebben.

**15.5.4** Partijen stellen voor overleg over zorgvastgoed capaciteit beschikbaar. Waar dat relevant is, bespreken partijen op complexniveau de opties en scenario's en ontwikkelen een gezamenlijk gedragen toekomstbeeld. Dit zowel voor de korte als voor de middellange termijn en zowel voor het vastgoed als voor een eventuele sociale functie. Bij de ontwikkeling van dit toekomstbeeld worden ook zorgpartijen (als gebruiker of eigenaar van zorgvastgoed) betrokken.

## Toelichting

Corporaties zijn eigenaar van een tiental ouderenzorgcomplexen in Den Haag waarbij, vanwege het afschaffen van de traditionele verzorgingshuiszorg, (mogelijk) op korte of middellange termijn de huidige huurcontracten met zorgorganisaties niet voortgezet (kunnen/zullen) worden. Ook andersoortig zorgvastgoed is in beweging en ook hiervan zijn corporaties soms eigenaar (bijvoorbeeld woonzorgvoorzieningen voor gehandicapten). De gemeente wil eigenaren en gebruikers van zorgvastgoed (ouderenzorg en ook andere doelgroepen) stimuleren en faciliteren om tijdig voor te sorteren op eventuele exploitatieproblemen en te komen tot maatschappelijk wenselijke (nieuwe) invullingen van zorgvastgoed. De gemeente zet zich daarom vanuit haar publiekrechtelijke taken in om de uitvoering van plannen te versnellen en vanuit haar Wmo-verantwoordelijkheid om passende oplossingen voor omwonenden en bewoners te vinden, waar nodig. De komende jaren wordt hier concreet ervaring mee opgedaan rond zorgcentrum Wenckebach in Laak.

## 15.6 Afspraken nieuwe initiatieven en innovatie langer zelfstandig thuis

**15.6.1** Partijen onderzoeken de mogelijkheden tot samenwerking op het gebied van technische en sociale innovaties, die langer en meer thuis wonen voor ouderen en mensen met beperkingen mogelijk maken.

**15.6.2** Als een particuliere (groep) initiatiefnemers zich meldt voor een project voor groepswonen of voor een gemeenschappelijk woon(zorg)concept voor huishoudens die tot de doelgroep van de corporaties behoren, dan onderzoeken corporaties in overleg met de gemeente en de initiatiefnemer de mogelijkheden. Gekeken wordt naar onder andere toekomstbestendigheid van het initiatief, financiële haalbaarheid, beschikbare locaties, verdringingseffecten en begeleiding.

**15.6.3** Partijen blijven ruimte bieden voor 'tussenvormen wonen en zorg' (tussen geheel zelfstandig wonen en wonen in een instelling), zoals woningen met bijzondere voorzieningen of zorginfrastructuur en geclusterde woonvormen). Dat doen ze bijvoorbeeld via maatwerk in de toewijzingsvorm. Corporaties gaan vooraf in gesprek met de gemeente over eventuele nieuwe initiatieven op dit gebied en verantwoorden de verhuringen achteraf.

## Toelichting

- Partijen willen ruimte geven voor initiatieven en innovaties die langer/meer zelfstandig thuis wonen mogelijk maken. Particuliere (groepen) initiatiefnemers krijgen daarom in Den Haag optimale kansen om hun initiatief te realiseren. Bijvoorbeeld voor gemeenschappelijke woon(zorg)vormen of groepswonen voor huishoudens

die tot de doelgroep van de corporaties behoren. Het uitgangspunt is dat initiatiefnemers zelf verantwoordelijk zijn en blijven voor hun eigen proces en project. De gemeente onderzoekt de mogelijkheden voor een (nieuwe) stimuleringsregeling, gericht op dit type initiatieven en bezint zich ook op haar eigen rol.

- Het gemeentelijke programma 'GezondLangThuis' heeft tot doel om in 4 jaar 300-500 woningen met een breed scala aan oplossingen op een innovatieve manier geschikter te maken om gezond oud te worden. Met dit vliegwiel moet meer innovatie op dit terrein tot stand komen. Het gaat om de ontwikkeling van maatregelen langs drie sporen: de inzet van nieuwe technologie, het ondersteunen van burgerparticipatie en het verbeteren van woning en woonomgeving.
- Gemeente neemt het initiatief om met de corporaties in gesprek te gaan over invulling van hun rol bij nieuwe initiatiefnemers voor gemeenschappelijke woon(zorg)vormen of groepswonen, voor zover het inkomen past binnen de doelgroep van de woningcorporaties. En ook over kansen voor samenwerking binnen het programma 'GezondLangThuis' of andere voorkomende programma's of projecten op dit terrein.



# 16

## Afspraak woonwagens en standplaatsen

### 16.1

Partijen houden voor de verdeling van standplaatsen de systematiek aan, zoals beschreven in artikel 23 van de Huisvestingsverordening 2015 - 2019.

#### Toelichting

• De toewijzing van standplaatsen gebeurde tot nu toe op basis van de regionale Huisvestingsverordening. Per 1 januari 2015 is de Huisvestingswet 2014 in werking getreden. In deze wet is geen regeling voor de toewijzing van woonwagens en/of standplaatsen opgenomen. Over de betekenis ervan zijn juridische adviezen ingewonnen. Uit deze adviezen is geen eenduidig beeld ontstaan of de toewijzing van woonwagens en/of standplaatsen via de door de gemeente vast te stellen verordening kan worden geregeld. De toewijzing van standplaatsen gaat in essentie om de uitgifte van grond. Een aantal standplaatsen is gemeente-eigendom. Andere zijn ook eigendom van de gemeente, maar in erfpacht uitgegeven aan de corporaties. Dit betekent dat de gemeente en/of de corporaties bij de toewijzing van standplaatsen een handeling verrichten naar burgerlijk recht. Om te voorkomen dat er een lacune ontstaat in het toewijzingsbeleid van standplaatsen, kiezen partijen ervoor de afspraken over de toewijzing van standplaatsen op te nemen in deze prestatieafspraken.

#### Huisvestingsverordening - Artikel 23: gemeentelijk register standplaatszoekenden

1. Burgemeester en wethouders dragen zorg voor het aanleggen en bijhouden van een gemeentelijk register van standplaatszoekenden.
2. In het register worden op hun verzoek als standplaatszoekenden ingeschreven de huishoudens die voldoen aan de volgende voorwaarden:
  - a. de aanvrager is 18 jaar of ouder;
  - b. de leden van het huishouden bezitten de Nederlandse nationaliteit dan wel beschikken over een geldige verblijfstitel in Nederland;
  - c. het inschrijfformulier is correct en volledig ingevuld, inclusief de daarin gevraagde bijlagen.
3. Het gemeentelijk register vermeldt de standplaatszoekenden met inschrijvingsduur en herstructureringsvoorrang.
4. Inschrijvingen in het regionaal register van standplaatszoekenden worden met behoud van opgebouwde rechten overgeschreven naar het gemeentelijk register van standplaatszoekenden.
5. Verdeling van standplaatsen vindt plaats op volgorde van inschrijving of herstructurering.
6. Bij gelijke registratieduur gaat de standplaatszoekende met de langste woonduur voor.
7. bij gelijke registratieduur en woonduur gaat de standplaatszoekende met de hoogste leeftijd voor.







## 17.1 Afspraken nieuwe jaarcyclus van overleg, bijstelling en monitoring

**17.1.1** Partijen werken samen met huurdersorganisaties een werkwijze uit om in de eerste helft van elk jaar transparantie te bieden in de investeringscapaciteit van corporaties, beleidskeuzes en presteren. Partners maken gebruik van mogelijkheden die de nieuwe Woningwet hiervoor biedt en hanteren hierbij een groeiemodel voor de samenwerking in een tripartiet overleg met Haagse huurdersorganisaties. Daarnaast voeren corporaties jaarlijks het gesprek met de gemeente over hun voorgenomen strategische keuzes voor het komend jaar. Daartoe gaan de partners eind 2015 met elkaar in gesprek.

**17.1.2** Partijen verschaffen elkaar data en informatie – uit lokale én regionale registratiebestanden of systemen – die nodig zijn voor de uitvoering en monitoring van de afspraken in deze overeenkomst en voor inzicht in de ontwikkeling van de woningmarkt.

**17.1.3** Partijen continueren daartoe het 'Protocol uitwisseling van gegevens voor informatie', ten behoeven van monitoring en het opstellen van diverse rapportages. Corporaties bewerkstelligen dat de SVH de data conform dit protocol aan de gemeente beschikbaar stelt.

**17.1.4** Partijen herijken jaarlijks de 'variabelenlijst woonruimteverdeling en -voorraad' (bijlage bij het 'Protocol uitwisseling van gegevens voor informatie'). Hierin stellen partijen de benodigde (micro)data met bijbehorend programma van eisen en format voor aanlevering vast.

**17.1.5** De gemeente stelt jaarlijks een aanbod-, verhuur- en voorraadrapportage op. Dit vormt het voornaamste instrument om de voortgang van de prestatieafspraken te monitoren en hierover het gesprek te voeren in een tripartiet overleg tussen gemeente, corporaties en Haagse huurdersorganisaties.

**17.1.6** Voornoemde rapportages vormen voor de partijen een bron van kennis en het overkoepelend monitoringsinstrument van de trends en ontwikkelingen op de Haagse én regionale (sociale) huurmarkt en de Haagse prestatieafspraken (waaronder de ontwikkeling van de kernvoorraad).

**17.1.7** Partijen stellen in overleg met de huurdersorganisaties het format voor de aanbod-, verhuur- en voorraadrapportage op. Dit format is gereed voorafgaand aan het opstellen van de rapportage over 2015.

**17.1.8** Partners organiseren jaarlijks gezamenlijk een apart moment om kennis over de lokale en regionale woningmarkt uit te wisselen.

## 17.2 Afspraken overleg huurdersvertegenwoordigingen

**17.2.1** Partijen bespreken minimaal één keer per jaar in een bestuurlijke setting - of zoveel vaker op ambtelijk niveau als nodig - de resultaten en voortgang van de prestatieafspraken met Haagse huurdersvertegenwoordigers in een apart prestatieafspraken-overleg.

**17.2.2** Het doel van deze overlegstructuur is om de huurdersorganisaties van de diverse woningcorporaties in staat te stellen invloed uit te oefenen en hun oordeel uit te spreken over de uitvoering en eventueel tussentijdse bijstelling van de deze afspraken.

**17.2.3** Partners realiseren zich hierbij dat de afweging tussen de inzet van middelen voor de zittende huurders en die voor toekomstige huurders vaak tegelijkertijd gemaakt worden, omdat de financiële middelen van corporaties en gemeente beperkt zijn en niet alle doelen altijd tegelijkertijd gehonoreerd kunnen worden.

**17.2.4** Huurdersorganisaties ontvangen voorafgaand aan deze overleggen tijdig informatie. De aard van informatie die partijen met huurders delen zal in de loop van 2015 nader worden gedefinieerd.

## 17.3 Afspraken overleg en evaluatie

**17.3.1** Jaarlijks bespreken partners de voortgang van deze afspraken vóór 1 juli of zoveel eerder als mogelijk, op basis van gegevens van het kalenderjaar ervoor.

**17.3.2** De jaarlijks opgestelde aanbod-, verhuur- en voorraadrapportages zijn daarvoor belangrijke input.

**17.3.3** Daarnaast leggen corporaties met hun jaarrekening, jaarverslag en volkshuisvestingsverslag jaarlijks verantwoording af over de door haar geleverde prestaties die voor de gemeente van belang zijn.

**17.3.4** De geleverde prestaties van de partners worden gezien in het licht van de totale Haagse én regionale (sociale) huurmarkt.

**17.3.5** Op basis van de jaarlijkse monitoring kunnen



partners gezamenlijk besluiten om de prestatieafspraken te herzien.

**17.3.6** Corporaties sturen jaarlijks voor 15 december een overzicht met voorgenomen activiteiten aan de gemeente en Haagse huurdersorganisaties.

**17.3.7** De gemeente en de corporaties continueren daarnaast hun periodieke overlegcyclus over:

- Eens per kwartaal: Bestuurlijk Overleg (BO), tussen de wethouder en corporatiebestuurders.
- Eens in de 6 weken treffen gemeente en corporaties elkaar in het Beleidsoverleg Wonen (BOW) en eens per kwartaal in een Strategienoverleg.
- Het BOW richt zich op alle aspecten rondom woonruimteverdeling en de uitvoering hiervan.
- Het Strategienoverleg bereidt het Bestuurlijk Overleg (BO) voor en focust zich daarnaast op voortgang, samenwerking met Haagse huurdersorganisaties en voorstellen voor het eventueel tussentijds bijstellen van deze prestatieafspraken. Daarnaast houdt ze zich bezig met de lobby richting regio en het Rijk over de Haagse opgave, de implementatie van de Woningwet, samenwerking met Haagse huurdersorganisaties en strategische thema's voor de (middel)lange termijn.
- Op specifieke onderwerpen overleggen gemeente en woningcorporaties in ambtelijke thema-overleggen. Rond de onderwerpen nieuwbouw en herstructurering (projecten) wordt regelmatig het zogenaamde "projectenoverleg" gevoerd.

**17.3.8** Op basis van de monitoringsgegevens stellen partijen na twee jaar een tussentijdse evaluatie op. Daarin staan een terugblik op de naleving van de afspraken en een vooruitblik op de resterende termijnperiode. Dit verslag wordt aan de gemeenteraad aangeboden.

**17.3.9** Partijen kunnen op het moment van deze tussentijdse evaluatie aanvullende afspraken maken over de periode 2017/2018.

## 17.4 Afspraken geschillenregeling

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

**17.4.2** 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.

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

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

**17.4.5** De partijen kunnen in overleg van de termijnen afwijken.

**17.4.6** 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. Mocht ook dat niet volstaan, dan hebben partijen de mogelijkheid het geschil aan de Minister voor te leggen op grond van de mogelijkheden die de nieuwe Woningwet hiervoor biedt.

## 17.5 Afspraken looptijd 2015 tot en met 2018

**17.5.1** Op 31 december 2018 eindigt deze overeenkomst. In het eerste kwartaal van 2019 wordt de prestatieovereenkomst geëvalueerd.

**17.5.2** In het najaar van 2018 publiceert de gemeente een nieuwe Volkshuisvestelijke Agenda waarop de corporaties zes weken de tijd krijgen om - naar redelijkheid - een bod uit te brengen. Het streven is vervolgens om in het eerste kwartaal van 2019 tot nieuwe prestatieafspraken te komen. Deze prestatieafspraken blijven van kracht tot het moment dat er nieuwe prestatieafspraken door de partijen zijn ondertekend.

### Toelichting

- De prestatieafspraken hebben in beginsel een looptijd van 4 jaar. De jaarcyclus voor verantwoording en prestatieafspraken, zoals beschreven in de nieuwe Woningwet, wordt in Den Haag ingevuld in de vorm van een jaarlijkse cyclus van monitoring - en waar nodig bijstelling van de prestatieafspraken. Dit laatste wanneer monitoring of context (wet- en regelgeving of financiële positie) hier aanleiding toe geeft.

- Partijen werken samen een manier uit om in de eerste helft van elk jaar transparantie te bieden in elkaars investeringscapaciteit, beleidskeuzes en presteren. Dit als basis onder de samenwerking, voor de beoordeling van de bijdrage van de corporatie aan het gemeentelijk woonbeleid en ter monitoring van de prestatieafspraken. Dit aan de hand van de jaarrekening, jaarverslag en volkshuisvestingsverslag van de corporatie, de activiteitenoverzichten van de corporaties, de aanbod-, verhuur- en voorraadrapportage van gemeente en corporaties en gegevens over de financiële positie van de corporatie. Dit laatste mede verstrekt door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en/of de financieel toezichthouder. Partijen hanteren hierin een groeimodel en streven er naar in de looptijd van deze prestatieafspraken tot een nieuwe werkwijze te komen.

- De basis voor de monitoring, evaluatie en bijstelling van de prestatieafspraken wordt gevormd door de jaarlijkse aanbod-,verhuur- en voorraadrapporthages, opgesteld door de gemeente op basis van (micro)data en aangeleverd door de woningcorporaties. De partijen continueren hiertoe de werkwijze die in de afgelopen jaren tot stand is gekomen. Deze werkwijze is gebaseerd op het 'Protocol uitwisseling van gegevens voor informatie' en bijbehorende bijlage: de 'variabelenlijst woonruimteverdeling en -voorraad'. In deze bijlage stellen partijen, jaarlijks, de benodigde (micro)data met bijbehorend programma van eisen en format voor aanlevering vast. Centraal staan een eenduidige, juiste, tijdige, volledige, vergelijkbare en betrouwbare (onderlinge) aanlevering van data en informatie, voor zover relevant voor de uitvoering en monitoring van de afspraken in deze overeenkomst.
- Op basis van de elk jaar beschikbare gegevens kijken partijen in de eerste helft van het jaar terug op ieders presteren in het afgelopen jaar en komen op basis daarvan zo nodig tot bijstelling van de prestatieafspraken in de tweede helft van het jaar.

# Bijlagen



# 1 Financiële cijfers corporaties\*

Staedion	2015	2016	2017	2018	NORM
Solvabiliteit	29%	31%	34%	37%	> 20%
Loan to Value	74,9%	72,6%	68,1%	65,8%	< 75%
ICR (kasstroom/rentedekkingsgraad)	1,66	1,72	1,88	1,93	> 1,40
DSCR (aflossingsruimte)	1,07	1,07	1,13	1,17	> 1,00

Haag Wonen	2015	2016	2017	2018	NORM
Solvabiliteit	20,26%	22,04%	24,08%	26,24%	> 20%
Loan to Value	80,34%	78,61%	76,04%	73,52%	< 75%
ICR (kasstroom/rentedekkingsgraad)	1,81	1,72	1,20	1,47	> 1,40
DSCR (aflossingsruimte)	1,29	1,27	1,26	1,26	> 1,00

Vestia <sup>13</sup>	2015	2016	2017	2018	NORM
Solvabiliteit	2%	3%	4%	6%	> 20%
Loan to Value	106%	105%	99%	95%	< 75%
ICR (kasstroom/rentedekkingsgraad)	1,37	1,72	1,88	1,93	> 1,40
DSCR (aflossingsruimte)	0,85	0,86	0,91	0,93	> 1,00

\* Gebaseerd op een prognose in het voorjaar van 2015.  
Uitleg over de begrippen vindt u in bijlage 6 onder 'WSW parameters'.

<sup>13</sup> Aannames

- Huurbeleid: gemiddeld 94%
- Investerings: gemiddeld 100 mln per jaar
- Verkopen: circa 100 miljoen woningen uitponden en 15 miljoen complexgewijs
- Efficiency bedrijfslasten: 15%
- Rentescenario: rente blijft <2% gedurende lange periode (> 5 jaar)

# 2 Aantallen corporaties

## Staedion

	2014		2018	
Sociale huurwoningen	31.460	80%	31.500	80%
Geliberaliseerde huurwoningen	2.434	6%	2.360	6%
Overig vastgoed (niet-woongelegenheden)	5.693	14%	5.690	14%
<b>Totaal</b>	<b>39.587</b>		<b>39.550</b>	

## Sociale huurwoningen

Tot kwaliteitskortingsgrens (€0-€403)	5.873	19%	5.500	17%
Tot 2e aftoppingsgrens (€577-€618)	20.295	65%	19.900	63%
Tot liberalisatiegrens (€618-€710)	5.292	17%	6.100	19%
<b>Totaal</b>	<b>31.460</b>		<b>31.500</b>	

## Haag Wonen

	2014		2018	
Sociale huurwoningen	20.738	84%	19.572	82%
Geliberaliseerde huurwoningen	1.393	6%	1.820*	8%
Overig vastgoed (niet-woongelegenheden)	2.628	11%	2.500	10%
<b>Totaal</b>	<b>24.759</b>		<b>23.892</b>	

## Sociale huurwoningen

Tot kwaliteitskortingsgrens (€0-€403)	3.802	18%	3.580	18%
Tot 1e aftoppingsgrens (€403-€577)				
Tot 2e aftoppingsgrens (€577-€618)	13.572	65%	13.862	71%
Tot liberalisatiegrens (€618-€710)	3.363	16%	2.130	11%
<b>Totaal</b>	<b>20.738</b>		<b>19.572</b>	

\*878 woningen hebben tijdelijk een contracthuur van boven de € 710,-. Na mutatie worden dit weer sociale huurwoningen

## Vestia

	2014		2018	
Sociale huurwoningen	17.751	76%	16.609	76%
Geliberaliseerde huurwoningen	852	4%	650	3%
Overig vastgoed (niet-woongelegenheden)	4.707	20%	4.482	21%
<b>Totaal</b>	<b>23.310</b>		<b>21.741</b>	

## Sociale huurwoningen

Tot kwaliteitskortingsgrens (€0-€403)	4.744	27%	2.650	16%
Tot 1e aftoppingsgrens (€403-€577)				
Tot 2e aftoppingsgrens (€577-€618)	10.626	60%	7.808	47%
Tot liberalisatiegrens (€618-€710)	2.381	13%	6.152	37%
<b>Totaal</b>	<b>17.751</b>		<b>16.610</b>	

# 3 Overzicht overleggen Woonoverlast, onrechtmatige bewoning en hennepsteelt

Naam Overleg	Casuïtiek of beleidsmatig	Werkgebied	Deelnemers
Signaleringsoverleg gebiedsgericht (Een overleg per stadsdeel). In Escamp en Centrum twee overleggen.	Casus/sociaal	stadsdeel	OCW/GGD, Zorgpartijen zoals Parnassia, Maatschappelijk werk, corporaties, politie, DSO/HPB, SZW/DHOM.
Overlastgevende Panden Overleg gebiedsgericht (Stadsdeel gericht)	Casus/woningen	stadsdeel	BSD/OOV, DSO/HPB, Politie, Corporaties, Brandweer.
Haags Platform Woonoverlast Breedstedelijk overleg	Beleid/juridisch	gemeente	DSO/HPB, DSO/Beleid Wonen, BSD/OOV, corporaties, politie, OCW/GGD, SZW/DHOM, BB&M, Parnassia
Sociale wijkteams wijkgericht	Casus	stadsdeel	SZW/SWT, kerndeelnemers vlgs definitie: 'welzijn, zorg en gemeente'. Bijvoorbeeld: ouderenconsulent, wijkverpleegkundige, etc. Tweede ring (dus niet aan tafel) zijn professionals in de wijk, zoals corporaties, politie, gemeentelijke diensten, ggz en zorg, CJG, artsen, ziekenhuizen, scholen en kinderopvang
Beleidsoverleg aanpak onrechtmatige bewoning	Beleid	gemeente	DSO/HPB, DSO/Beleid Wonen, corporaties
Uitvoeringsoverleg aanpak onrechtmatige bewoning	Casus	gemeente	DSO/HPB, corporaties
Beleidsoverleg Wonen	Beleid/woning-voorraad/WRV	gemeente	DSO/Beleid Wonen, corporaties
Bestuurlijk Overleg Wonen	Beleid/ Wonen	gemeente	Gemeente, corporaties
Veiligheidsoverleg, gebiedsgericht	Beleid/themagericht	gemeente	BSD/OOV, Politie, OM, corporaties

# 4 Nader voorschrift, wijziging monitoring energieprestaties

Met invoering van het Nader Voorschrift op 1 januari 2015 is de weergave van de energieprestatie van een corporatiewoning gewijzigd. Niet langer wordt gebruik gemaakt van het Energielabel, maar van een Energie-Index (EI). Tijdens de periode van prestatieafspraken (2015-2018) zullen de oude energielabels bij de verbeterde woningen omgezet worden naar EI's. Bestaande energielabels zijn voor 10 jaar afgegeven en blijven bruikbaar, zolang er geen verbeteringen zijn aan de woning. Om gedurende de prestatieafspraken de prestaties te vergelijken wordt gebruik gemaakt van onderstaande omreken tabel. Bij energetische verbetering betekent dit dat de energie-labels voor verbetering worden vergeleken met de EI na verbetering. Dit geeft op 3 punten kans op afwijkingen ten opzichte van de verwachte prestatie zoals weergegeven in paragraaf 11.1

Energielabel (tot 1-1-2015)	Energie-index (vanaf 1-1-2015)	Eengezinswoning	Meergezinswoning
A++	kleiner dan of gelijk aan 0,6	44 punten	40 punten
A+	tussen 0,6 en 0,8	40 punten	36 punten
A	tussen 0,8 en 1,2	36 punten	32 punten
B	tussen 1,2 en 1,4	32 punten	28 punten
C	tussen 1,4 en 1,8	22 punten	15 punten
D	tussen 1,8 en 2,1	14 punten	11 punten
E	tussen 2,1 en 2,4	8 punten	5 punten
F	tussen 2,4 en 2,7	4 punten	1 punt
G	groter of gelijk aan 2,7	0 punten	0 punten

1. Het energielabel werd bepaald door de berekening van de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Per label is er een range voor de EPC. De range van de EPC is niet helemaal gelijk aan de range van de afzonderlijke EI's. Het energielabel is dus niet 100% vergelijkbaar met de EI.
2. Voor verbetering wordt vaak eerst voor een complex het oude label herijkt. Door verschillen in systematiek kan de beginsituatie hierdoor anders zijn dan in de huidige labelsystematiek.
3. De berekeningsgrondslag en rekenmethode voor de EI is anders dan de EPA-berekening voor de energielabels. Het aantal "labelstappen" dat de corporaties in de aanpakken op hun investeringsbegrotingen hebben opgenomen, is meestal gebaseerd op de oude EPA-berekeningen. De uiteindelijke EI's op basis van de nieuwe rekenwijze na verbetering kunnen een afwijkend aantal 'labelstappen' opleveren dan voorzien.

# 5

## Werkafspraken monitoring kernvoorraad

### Vooruitblik monitoring prestatieafspraken 2015 tot en met 2018 en berekening kernvoorraad 2016

Voor het berekenen van het aantal sociale huurwoningen beneden de liberalisatiegrens kan gebruik worden gemaakt van verschillende definities. Daarbij zijn er verschillende ingrediënten:

- Netto huur of subsidiabele huur<sup>14</sup>
- Contacthuur bij aanvang contract ('vroeger'<sup>15</sup>), contracthuur op de peildatum ('nu'<sup>16</sup>) of de streefhuur/huur na mutatie ('toekomst'<sup>17</sup>)
- Peildatum 31-12-2014 of 1-1-2015 (i.v.m. andere huurprijsgrenzen)
- Inclusief of exclusief onzelfstandige woningen? (incl. discussie begeleid wonen, studenten, zorgcomplexen: tel je woningen of kamers?)
- Inclusief of exclusief tijdelijke verhuur bij sloopcomplexen?

Omdat je deze ingrediënten op verschillende manieren kan combineren zijn er verschillende definities in omloop:

- Bij de informatie die richting toezichthouders gaat, wordt - conform Woningwet - uitgegaan van de 'netto contracthuur bij aanvang van het contract'.
- Bij de regionale prestatieafspraken gaan we uit van 'subsidiabele streefhuren'.
- Bij de lokale prestatieafspraken rekenen alle partijen met de 'subsidiabele contracthuur op de peildatum'<sup>18</sup>.

Totdat, op basis van het volgende WoON 2016, een nieuwe benodigde Haagse kernvoorraad voor 1-1-2019 is bepaald, monitoren we de huidige Haagse kernvoorraad op basis van onderstaande afspraken:

- We monitoren de Haagse kernvoorraad vanaf 1-1-2016 eens per jaar.
- De jaarlijkse tussenstand is onderwerp van gesprek in het gesprek tussen gemeente en corporaties, maar corporaties sturen op behoud van de kernvoorraad per 1 januari 2019. Dit is in lijn met de regionale afspraken.
- Op basis van de woningvoorraadbestanden van de corporaties op 1 januari van datzelfde jaar.
- Met de huurprijsgrens/-norm van 1 januari van datzelfde jaar. We kiezen hier bewust voor, ondanks het risico dat corporaties daardoor achteraf verrast kunnen worden door onvoorziene effecten, zoals een inflatie en huurprijs grens die lager uitvallen dan waar corporaties vooraf bij de jaarlijkse huurprijsaanpassing per 1 juli op rekenden.
- We nemen daarom een disclaimer op waaruit blijkt dat de liberalisatiegrens die het Rijk vaststelt (ook op 1 januari) invloed kan hebben op de omvang van de kernvoorraad.
- Tevens wordt in de toelichting opgenomen hoeveel woningen (per corporatie) op basis van de actuele subsidiabele huurprijs niet tot de kernvoorraad behoren, maar wel een streefhuur hebben onder de liberalisatiegrens. Dit zijn onder andere woningen die als gevolg van de algemene en inkomensafhankelijke huurverhoging buiten de kernvoorraad zijn gevallen. Deze woningen worden bij mutatie (weer) toegevoegd aan de kernvoorraad. In de aangeleverde woningvoorraadbestanden wordt daarvoor de streefhuur gebruikt.
- We tellen de kernvoorraad jaarlijks op basis van de actuele subsidiabele contracthuur van de zittende bewoner per 1 januari.
- We tellen in zelfstandige en onzelfstandige woningen (en niet, zoals in de regio afgesproken, met een aparte categorie maatschappelijk eigendom).
- Wanneer de actuele subsidiabele huur van de zittende bewoner niet bekend, niet ingevuld of nul is, gebruikt de gemeente/afdeling PSO voor de berekeningen de subsidiabele streefhuur. Is deze ook niet bekend, dan wordt de betreffende woning niet meegeteld in de kernvoorraad.
- Een nieuwe benodigde Haagse kernvoorraad per 1-1-2019 wordt in de basis conform dezelfde methodiek berekend als die voor de huidige kernvoorraadbepaling is gebruikt, waarbij in gezamenlijk overleg kritisch wordt gekeken naar de aannames over scheefwonen en de gebruikte inkomensgrenzen om de omvang van de doelgroep te bepalen.
- Bij het berekenen van een nieuwe Haagse kernvoorraad wordt specifiek aandacht besteed aan het effect van de invoering van de BAG en bijbehorende BAG-meting.

<sup>14</sup> Dit is de netto huur plus subsidiabele servicekosten (conform berekening huurtoeslag). Dit betekent dat een woning met een netto huur van € 700 en € 25 subsidiabele servicekosten een subsidiabele huur heeft van € 725. Deze woning komt daarmee in de categorie boven de liberalisatiegrens (€ 710). Kortom: door uit te gaan van de subsidiabele contracthuur in plaats van netto contracthuur vallen meer woningen in het duurdere segment (en dus buiten de sociale woningvoorraad).

<sup>15</sup> De huur die de bewoner betaalde op het moment dat de bewoner de woning ging huren

<sup>16</sup> De huur die de zittende bewoner op de peildatum betaalt

<sup>17</sup> De huur die een nieuwe bewoner betaalt op het moment dat de woning na mutatie wordt verhuurd

<sup>18</sup> Voor prognoses wordt op basis van de mutatiegraad een schatting gemaakt van het aantal woningen dat na mutatie weer terugkeert in de sociale voorraad



# 6

## Begrippenlijst

### **Afgestudeerden**

Zij die recent afgestudeerd zijn aan een universiteit of hogeschool als bedoeld in afspraak 1.2, onderdelen a en b, van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek of bij een instelling als bedoeld in afspraak 1.1.1, onderdeel b, van de Wet educatie en beroepsopleidingen, en daar voltijds studeren.

### **Aftoppen**

De term wordt gebruikt als woningcorporaties de huur niet verder willen laten stijgen dan een bepaalde grens. Als de huur stijgt ten gevolge van de algemene huurverhoging dan wordt de huur afgetopt op deze grens. Dit wil zeggen, corporaties vragen een lagere huur dan de maximale huur die de overheid toestaat. De huren worden kunstmatig laag gehouden om in bepaalde prijssegmenten voldoende aanbod te houden.

### **Betaalbare woningvoorraad**

De betaalbare woningvoorraad betreft alle huurwoningen met een subsidiabele huur tot de tweede aftoppingsgrens (aftoppingsgrens voor drie of meer personen). De aftoppingsgrens voor één- en tweepersoonshuishoudens (eerste aftoppingsgrens) is € 577 (prijspeil 2015) en € 618 voor huishoudens die uit drie of meer personen bestaan (tweede aftoppingsgrens). Het gedeelte van de huur dat boven de aftoppingsgrens uitkomt, wordt bij meerpersoonshuishoudens niet meegenomen voor het vaststellen van de hoogte van de huurtoeslag. Ouderenhuishoudens, alleenstaanden en gehandicapten krijgen van het huurdeel boven de aftoppingsgrens 40% vergoed. Zie ook: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, MG 2014-02, kenmerk 2014-0000577133, dd. 18 november 2014.

### **Goedkope woningvoorraad**

De betaalbare woningvoorraad betreft alle huurwoningen met een subsidiabele huur tot de kwaliteitskortingsgrens (€ 403, prijspeil 2015).

### **DAEB / N-DAEB**

Diensten van algemeen economisch belang of Niet-Diensten van algemeen economisch belang zoals beschreven in Woningwet.

### **Doorstroming / doorstromer?**

Een doorstromer is een woningzoekende die zelfstandige woonruimte vrij achterlaat of iemand die (wanneer dit aantoonbaar is) na een echtscheiding of na het verbreken van een andere samenlevingsvorm op zoek is naar zelfstandige woonruimte.

### **Dure woningvoorraad**

De dure woningvoorraad betreft alle huurwoningen met een subsidiabele contracthuur boven de liberalisatiegrens (€ 710,

prijspeil 2015). Deze woningen zijn geen onderdeel van de sociale kernvoorraad.

### **Energie-Index / Energielabel**

Het (definitief) energielabel is per 1 januari 2015 verplicht bij de verkoop of verhuur en oplevering van woningen. Het label verschilt van het energielabel dat al sinds 2008 verplicht is. Het energielabel laat de energieprestatie van een woning zien en welke energiebesparende maatregelen mogelijk zijn. De labelklasse loopt van A (weinig besparingsmogelijkheden) naar G (nog veel besparingsmogelijkheden). Per 1 januari 2015 moeten woningcorporaties de Energie-Index hanteren (verplicht in verband met het woningwaarderingstelsel (WWS)). Zie ook: [www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/energielabel-installatiekeuringen/energielabel](http://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/energielabel-installatiekeuringen/energielabel).

### **Energielasten**

De energierekening van huishoudens bestaande uit zowel variabele kosten, die afhankelijk zijn van het energieverbruik, als vaste kosten, zoals netbeheer en vastrecht.

### **EU-doelgroep**

Huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.000 (prijspeil 2009 / € 34.911 bij prijspeil 2015). Tijdelijk (5,5 jaar na 1 juli 2015) wordt aan de middengroepen met een inkomen tot € 38.000 (prijspeil 2012) extra toegang tot de sociale huursector geboden<sup>19</sup>. De woningcorporaties moeten ten minste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan de doelgroep. Hiervan moet ten minste 80% worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 34.911 (prijspeil 2015), het overige deel kan tot en met 2020 worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 38.950 (prijspeil 2015). Maximaal 10% van alle toewijzingen mag de corporatie doen aan huishoudens met een hoger inkomen, met inachtneming van de geldende voorrangregels uit het Btiv 2015 en de geldende huisvestingsverordening.

### **Europese afspraken (staatssteun) /inkomensgrens woningtoewijzing**

Met afspraak 48 van de Woningwet en afspraak 16 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Btiv 2015) geeft de rijksoverheid invulling aan het besluit van de Europese Commissie (EC) van 15 december 2009. In dit besluit zijn de voorwaarden vastgelegd waaronder toegelaten instellingen in aanmerking kunnen komen voor staatssteun (compensatie). Eén van de criteria overeengekomen met de EC is dat de vrijkomende sociale huurwoningen voor tenminste 90% worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.000 (prijspeil 2009 / € 34.911 bij prijspeil 2015).

<sup>19</sup> Kamerstukken II 2013/14, 32 847, nr. 119

## FSC / FSC-gecertificeerd

De Forest Stewardship Council (FSC) is een internationale organisatie die zich inzet voor behoud en verantwoord bosbeheer wereldwijd, onder andere middels certificering van producten en bedrijven. Zie ook: <http://www.fsc.nl/>.

## Gemeente

Gemeente Den Haag.

## Grote woningen

Woongelegenheden met minimaal 5 kamers en een minimaal netto woonoppervlak van 80m<sup>2</sup>.

## Herstructureringsurgente

Een woningzoekende, die op het moment van een aanwijzing van een actieggebied:

- ingeschreven staat in de basisregistratie personen (BRP) op het adres
- met toestemming van de eigenaar als hoofdbewoner/huurder woonachtig is in een in het betreffende actieggebied gelegen zelfstandige woonruimte
- aantoonbaar tenminste anderhalf jaar inwonend is in een in het betreffende actieggebied gelegen woonruimte die met toestemming van de eigenaar door de hoofdbewoner/huurder wordt bewoond.

## Huurbeleid / Streefhuurbeleid

De woningcorporatie heeft een aantal knoppen om aan te draaien, als zij invloed wil uitoefenen op de huurprijsstelling: de jaarlijkse huuraanpassingen per 1 juli, huurharmonisatie bij mutatie, het vaststellen van aanvangshuren bij nieuwbouw en het vaststellen van huurverhogingen bij renovatie. Dit leggen de corporaties vast in het huurbeleid. De meeste corporaties hanteren een streefhuur als grondslag voor huurprijswijzigingen. Deze streefhuur wordt veelal uitgedrukt als percentage van de 'maximaal toegestane' huurprijs op basis van het woningwaarderingssysteem.

## Huur-inkomenstabel

De door de gemeente vast te stellen tabel, waarin de verhouding tussen de huurprijs en het daarbij tenminste en ten hoogste toegestane inkomen is opgenomen.

## Huurlasten

Het betreft hier de rekenhuur ofwel subsidiabele huur. Deze bestaat uit de kale huurprijs waarbij de subsidiabele servicekosten zijn opgeteld. Dit zijn servicekosten die in de berekening van de huurtoeslag meegeteld mogen worden. Subsidiabele servicekosten zijn: schoonmaakkosten voor gemeenschappelijke ruimten; energiekosten voor gemeenschappelijke ruimten; huismeesterkosten; kosten voor dienst- en recreatieruimten. Per 'rubriek' kan maximaal € 12 bij de huurprijs opgeteld worden. Zie ook: [www.belastingdienst.nl](http://www.belastingdienst.nl).

## Huurtoeslag en huurprijsgrenzen

### Werking Huurtoeslag cijfers 2015

#### Huishoudens van boven pensioenleeftijd

Maximale Huurgrens	€ 710,68			
Aftoppingsgrens II	€ 618,24	HT : 40%	HT 40%	HT 40%
Aftoppingsgrens I	€ 576,87			HT: 65%
Kwaliteitskortingsgrens	€ 403,06	HT: 65%	HT: 65%	
Basishuur **	€ 226,01	100% HT	100% HT	100% HT
	€ 0,00	0% HT	0% HT	0% HT
		1-persoonshh.	2 persoonshh.	3 of meer persoonshh.

\* De basishuur bedraagt minstens € 226,01 en stijgt naar mate het inkomen toeneemt

#### Huishoudens onder de pensioenleeftijd

Maximale Huurgrens	€ 710,68			
Aftoppingsgrens II	€ 618,24	HT: 40%	0% HT ***	0% HT ***
Aftoppingsgrens I	€ 576,87			HT: 65%
Kwaliteitskortingsgrens**	€ 403,06	HT: 65%	HT: 65%	
Basishuur **	€ 229,64	100% HT	100% HT	100% HT
	€ 0,00	0% HT	0% HT	0% HT
		1-persoonshh.	2 persoonshh.	3 of meer persoonshh.

\* De kwaliteitskortingsgrens is ook maximale huurgrens voor huishoudens < 23 jaar

\*\* De basishuur van niet-ouderen bedraagt minstens € 229,64 en stijgt naar mate het inkomen toeneemt

\*\*\* Voor een gehandicapte in een aangepaste woning is er nog recht op 40% HT.

## Huurtoeslag doelgroep

De inkomensgrenzen geven aan wat het maximale inkomen van een huishouden mag bedragen om nog in aanmerking te komen voor huurtoeslag. Voor het inkomensbegrip wordt aangesloten bij de fiscale begrippen. Uitgangspunt is het verzamelinkomen in het berekeningsjaar op basis van de Wet inkomstenbelasting 2001 (Wet IB 2001), of wanneer bij betrokkene geen inkomstenbelasting wordt geheven, het belastbare loon volgens de Wet op de loonbelasting 1964.

Maximum-inkomensgrenzen	2015
Eenpersoons tot 65 jaar	€ 21.950
Meerpersoons tot 65 jaar	€ 29.800
Eenpersoons vanaf 65 jaar	€ 21.950
Meerpersoons vanaf 65 jaar	€ 29.825

Zie ook: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, MG 2014-02, kenmerk 2014-0000577133, dd. 18 november 2014.

## Jongeren

Personen met een leeftijd onder de 23 jaar.

## Kernvoorraad

Het aantal woningen (zelfstandig en onzelfstandig) met een actuele subsidiabele huurprijs beneden de liberalisatiegrens of maximale huurgrens (€ 710,68 prijspeil 2015). Tot de kernvoorraad behoren ook woningen die vanwege de inkomensafhankelijke huurverhoging een huur kennen boven de liberalisatiegrens, mits deze woningen bij mutatie weer een sociale huur hebben.

Inkomensafhankelijke huurverhoging Corporaties hebben de mogelijkheid een extra huurverhoging toe te passen voor midden- en hogere inkomens. De maximale huurstijging per zelfstandige woning bedraagt voor de periode 1 juli 2015 tot en met 30 juni 2016: 2,5% voor huishoudens met een inkomen onder of gelijk aan € 34.229 (basishuurverhogings-percentage); 3,0% voor huishoudens met een inkomen boven € 34.229 maar onder of gelijk aan € 43.786 en 5,0% voor huishoudens met een inkomen boven € 43.786. Zie ook: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, MG 2015-01, kenmerk 2015-0000039217, dd. 26 januari 2015.

## Koudebrug

Een koudebrug (ook wel warmtebrug of thermische brug) is een verbinding in een constructie waarbij de "kou" van buiten naar de binnenzijde van de constructie geleid wordt.

## Maximale huurgrens

### Liberalisatiegrens / huurprijsgrens

€ 710

## Middeldure sociale huurwoning

De middeldure sociale huurwoning betreft alle huurwoningen met een subsidiabele contractuur tussen de 2e aftoppingsgrens (€ 618, prijspeil 2015) en de liberalisatiegrens (€ 710, prijspeil 2015).

## Middensegment (woningen) / middeninkomens en lagere middeninkomens.

Verhuur en Aanbod-rapportages:

Grenzen middeninkomens	2014
Eenpersoons tot 65 jaar	€ 32.400
Meerpersoons tot 65 jaar	€ 32.400
Eenpersoons vanaf 65 jaar	€ 43.988
Meerpersoons vanaf 65 jaar	€ 44.100

Bron: Explica

## Minima

Huishoudens die 110% van het sociaal minimum zoals gedefinieerd in de Toeslagenwet verdienen, afhankelijk van de huishoudenssamenstelling.

## Open verbrandingstoestellen

Keukengeisers, gashaarden en oude CV-ketels.

## Parkeerbalans

De balans tussen vraag en aanbod van parkeerplaatsen voor een gebied (met het ook op het aantal te realiseren parkeerplaatsen).

## Passendheidstoets

Op grond van afspraak 46, lid 2 van de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Btiv 2015) moeten woningcorporaties aan ten minste 95% van de huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag woningen verhuren met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrens.

## PV-panelen

Photovoltaic (fotovoltaïsch) – panelen ofwel zonnepanelen.

## Regionale prestatieafspraken / regionale afspraak

Regionale Prestatieafspraken 2015 tot en met 2018 gesloten tussen de Samenwerkende gemeenten woningmarktregio Haaglanden en Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden<sup>20</sup>, dd. 5 maart 2015.

## Regionale woonruimteverdeling

Woonnet Haaglanden is een samenwerkingsverband van de woningcorporaties in de regio Haaglanden (Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH)) voor de woonruimteverdeling. De corporaties adverteren hun huur- en koopwoningen via de website [www.Woonnet-Haaglanden.nl](http://www.Woonnet-Haaglanden.nl). Woningzoekenden kunnen zich via deze website inschrijven als woningzoekende en reageren op woningen.

## Scheefwonen - scheefwoners

Er is sprake van scheefwonen wanneer een sociale huurwoning wordt bewoond door een huishouden met een inkomen boven 43.000 euro of wanneer een huishouden niet (meer) passend woont in een passende woning.

## Sociale huurwoning/de kernvoorraad

Dit betreft alle huurwoningen met een subsidiabele contractuur onder de liberalisatiegrens (€ 710, prijspeil 2015) van een woningcorporatie

## Starter

Als een kandidaat geen zelfstandige woonruimte achterlaat behoort hij tot de groep starters. Hierbij gaat het dan om een kandidaat die: woont bij zijn/haar ouders, bij iemand in woont, op kamers woont, woont in een onzelfstandige eenheid, dakloos is, in het buitenland woont. Een starter is niet perse een alleenstaande, het kan ook gaan om een inwonend gezin.

## Studenten

Zij die ingeschreven staan bij een universiteit of hogeschool als bedoeld in afspraak 1.2, onderdelen a en b, van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek of bij een instelling als bedoeld in afspraak 1.1.1, onderdeel b, van de Wet educatie en beroepsopleidingen, en daar voltijds studeren.

<sup>20</sup> Delft, Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland, Zoetermeer

### **Suppletie/Grondwaardesuppletie**

Na uitgifte van grond in erfpacht kan het voorkomen dat er verzoeken worden ingediend (bijvoorbeeld door een woningcorporatie) tot wijziging van de lopende rechten. Dit kan bijvoorbeeld voorkomen bij herstructurering, splitsing, afkoop van de canonverplichting en wijziging door uitbreiding, zoals bijvoorbeeld dakopbouwen, of functiewijzigingen. Indien er sprake is van wijziging van de lopende erfpachtrechten wordt er nagegaan of er sprake is van wijziging van de grondwaarde waarop het contract gebaseerd is. Als dit het geval is wordt vastgesteld of de erfpachter die verzoekt om wijziging van de lopende erfpachtrechten gehouden is tot betaling van zogenaamde grondwaardesuppletie. De formule voor grondwaardesuppletie is huidige grondwaarde nieuw gebruik minus huidige grondwaarde huidig gebruik met een minimum van € 0,-. (RIS282921 Grondprijzenbrief 2015 – Gemeente Den Haag, maart 2015). Afdrachten die corporaties doen bij de verkoop van woningen uit hun (binnen de prestatieovereenkomst overeengekomen) verkoopvijvers worden geoormerkt. Uit deze middelen wordt – per corporatie – een voorziening getroffen binnen het Volkshuisvestingsfonds. Deze voorzieningen bieden op bescheiden schaal – en op basis van afspraken over de inzet – kansen om te investeren in de woningvoorraad of -productie.

### **Verbeterplan (Vestia)**

De komende jaren werkt Vestia aan duurzaam financieel herstel. De manier waarop Vestia dit herstel bereikt ligt vast in het verbeterplan met een doorkijk tot 2022. Het verbeterplan is te vinden via: [www.vestia.nl/OverVestia/WieZijnWij/Pages/Strategie.aspx](http://www.vestia.nl/OverVestia/WieZijnWij/Pages/Strategie.aspx)

### **Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH)**

Samenwerkingsverband van alle 15 woningcorporaties Haaglanden. Zie ook: [www.socialeverhuurdershaaglanden.nl](http://www.socialeverhuurdershaaglanden.nl)

### **Verhuurdersheffing**

Verhuurders die meer dan 10 sociale huurwoningen verhuren, betalen een heffing aan de rijksoverheid over de waarde van de huurwoningen. Het gaat hierbij om huurwoningen waarvan de huur niet hoger is dan € 710,68 per maand (prijspeil 2015). De verhuurderheffing is in 2015 0,449%. Zie ook: [www.rijks-overheid.nl/onderwerpen/huurwoning/verhuurderheffing](http://www.rijks-overheid.nl/onderwerpen/huurwoning/verhuurderheffing)

### **Wachttijd**

Mediane wachttijd in Den Haag in de afgelopen 10 jaar, op basis van de Regionale Wachttijdenmonitor.

### **Woningwaarderingstelsel (WWS)**

Dit puntensysteem geeft de kwaliteit van een huurwoning in punten weer. Elk onderdeel van de woning, zoals oppervlakte en isolatie, krijgt punten. Bij elkaar opgeteld, leveren de punten een maximale huurprijs op. Deze wordt elk jaar opnieuw vastgesteld. Zie ook: [www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/puntensysteem-huurwoning](http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/puntensysteem-huurwoning)

### **WoON 2012 /2015**

WoonOnderzoek Nederland (WoON) - De Rijksoverheid doet om de 3 jaar onderzoek naar hoe mensen wonen en willen wonen. Ze kijkt daarbij onder meer naar de samenstelling van huishoudens, de woning, de woonlasten, woonwensen en woonomgeving. Het laatste WoON kwam in 2012 uit. De resultaten van WoON 2015 en het gegevensbestand zullen begin 2016 beschikbaar zijn.

### **Wooncoöperaties**

Een wooncoöperatie is een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid die zich ten doel stelt om haar leden in staat te stellen zelfstandig te voorzien in het beheer en onderhoud van de door hen bewoonde woongelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving; conform Woningwet, afspraak 18a.

### **Woongelegenhed**

Woongelegenhed conform de definitie in afspraak 1 van de Woningwet: a. woning met de daarbij behorende grond of het daarbij behorende deel van de grond; b. woonwagen, zijnde een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst, en c. standplaats, zijnde een kavel die is bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, van andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.

### **Woonlasten**

Huurlasten + Energielasten.

### **WSW parameters**

**Solvabiliteit:** meet de omvang van het weerstandsvermogen van de corporatie in relatie tot het totale vermogen.

**LtV / Loan to value:** meet in hoeverre de kasstroom genererende capaciteit van de geëxploiteerde vastgoedportefeuille op lange termijn in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie.

**ICR / Interest Coverage Ratio:** meet in hoeverre de corporatie in staat is (geweest) de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten.

**DSCR / Debt Service Coverage Ratio:** meet in hoeverre de corporatie in staat is om voldoende kasstromen te genereren om, indien nodig, voldoende aflossingen op het vreemd vermogen te kunnen voldoen.



