

Verslag

Onderwerp:	Bijeenkomst van de Haagse huurdersorganisaties van Haag Wonen, Staedion en Vestia, gemeente Den Haag en corporaties Haag Wonen, Staedion en Vestia ter bespreking van de Haagse concept-prestatieafspraken 2015 - 2019.
Van:	Thierry Wever (Onderzoeker - Adviseur RIGO)
Datum:	1 september 2015
Locatie:	Stadhuis Den Haag
Bijlagen:	1) Presentatie Highlights prestatieafspraken; 2) Schriftelijke opmerkingen van Huurdersvereniging Staedion, Huurdersvereniging Haag Wonen en Bewonersraad Haag Wonen bij de Concept-prestatieafspraken 2015-2019, dd. 1 september 2015; 3) Schriftelijke opmerkingen van de Landelijke Huurdersraad Vestia bij de Concept-prestatieafspraken 2015-2019, dd. 2 september 2015.

Welkom

Wethouder Joris Wijsmuller heet iedereen van harte welkom bij de bijeenkomst ter bespreking van de concept-prestatieafspraken 2015 – 2019. Hij blikt terug op de eerdere bijeenkomsten (o.a. 25 juni jl.) van gemeente, corporaties en huurders in het tot stand komen van de prestatieafspraken en geeft aan dat dit zeer vruchtbare bijeenkomsten zijn geweest. De uitkomsten hiervan hebben bijgedragen aan de prestatieafspraken zoals die er nu in concept liggen.

De wethouder constateert dat er door alle betrokkenen de laatste maanden hard gewerkt is. De ambitie neergelegd in de volkshuisvestelijke agenda was hoog en een uitgebreide set prestatieafspraken is tot stand gekomen. Dit in een periode waar vele wetten en regels die de samenwerking van gemeente, corporaties en huurders raken wijzigen en corporaties te maken hebben met financiële beperkingen. Het gevolg is dat aan (sommige) ‘knoppen’ niet meer gedraaid kan worden. De Woningwet brengt veel positiefs, maar sommige dingen die je wel zou willen kunnen niet meer.

De voorliggende concept-prestatieafspraken zijn het resultaat van soms intensieve onderhandelingen, waarbij zowel gemeente als corporaties veren hebben moeten laten. Zo heeft het college vooraf sterk ingezet op duurzaamheid, maar is de balans verschoven naar betaalbaarheid. Dit mede naar aanleiding van de input van de huurdersorganisaties in het begin van het proces. Keuzes maken bleek soms nodig.

Naast het harde werken door de gemeente en de corporaties is er hard gewerkt door de huurdersorganisaties. Zij hebben zich in een korte periode een beeld en oordeel moeten vormen over de concept-prestatieafspraken. Dit maakt het mogelijk dat op basis van jullie reacties nu de ‘puntjes op de i’ gezet kunnen gaan worden en de prestatieafspraken in de komende weken in het college – en daarna in de gemeenteraad – besproken kunnen worden.

Namens de woningcorporaties heet Arjan Schakenbos (directeur-bestuurder van Vestia) iedereen welkom. Hij sluit zich aan bij de wethouder en vult aan blij te zijn dat - onder andere middels deze bijeenkomst - een lange traditie van huurders- en bewonersparticipatie een vervolg krijgt. Een traditie die al in 1985 – toen Vestia nog het gemeentelijk woningbedrijf was - bestond.

Terugkijkend op het proces waarin de prestatieafspraken tot stand zijn gekomen zijn de corporaties blij met de constructieve samenwerking van de drie betrokken partijen: gemeente, huurders en corporaties. Het is een complete set prestatieafspraken geworden die ergens over gaan. Er zijn soms stevige discussies over onderwerpen als de (omvang van) sociale huurvoorraad en duurzaamheid gevoerd. Dit in een periode waarin het ook voor iedereen zoeken is naar de gewenste nieuwe verhoudingen (als gevolg van de Woningwet 2015). De corporaties kijken er naar uit om samen met gemeente en huurders invulling te geven aan deze set prestatieafspraken.

Highlights prestatieafspraken

Na een korte schets van het programma van de avond geven Willem ten Voorde (gemeente Den Haag) en Anne van Grinsven (Staedion) een beknopte toelichting op het proces waarin de prestatieafspraken tot stand zijn gekomen en lichten kort de rode draad of centrale doelen in de prestatieafspraken toe. Aangegeven wordt dat een aantal thema's nog onderwerp zijn van (bestuurlijk)overleg en soms nog cijfers ontbreken. Denk aan de kernvoorraad en de voornemens waar het woningverbetering betreft. Deze onderwerpen zijn inmiddels / of worden nog aangevuld.

Zie voor de presentatie bijlage 1 bij dit verslag.

Speerpunten van de huurdersvertegenwoordigingen.

Na deze korte schets van de rode draad van de prestatieovereenkomst is het woord aan de Haagse Huurdersorganisaties aan de hand van een drietal centrale vragen:

- > *Over welke afspraken zijn jullie tevreden?*
- > *Welke afspraken roepen vragen op?*
- > *Bij welke afspraken hebben jullie bedenkingen of nadere wensen?*

De huurdersverenigingen van Staedion en Haag Wonen en de Bewonersraad van Haag Wonen reageren gezamenlijk. Hun reacties, vragen, bedenkingen en wensen zijn daarnaast opgenomen in een schriftelijke reactie.

Zie voor deze schriftelijke reactie bijlage 2 bij dit verslag.

Mondeling worden de highlights hieruit toegelicht. Aangegeven wordt dat de nieuwe rol van de huurders zoals neergelegd in de Woningwet 2015 nog niet voldoende is terug te vinden in de prestatieafspraken. Samenhangend hiermee willen de huurders ook graag betrokken worden in het maken van de keuzes die gezien de beperkte middelen van de partijen gemaakt moeten worden (1. – 1.1.2 / 1.2 / 17).

Aandacht is nodig voor de balans in de kansen van regulier woningzoekenden en (voorrang) voor bijzondere doelgroepen (2.1.2). Waar het, het werken aan een ongedeelde stad betreft zijn inspanningen er vooral op gericht verschillen niet nog verder

toe te laten nemen. Het is echter zaak actief te werken aan het wegnemen van verschillen (2.1.4).

De zorg wordt uitgesproken dat de vraag naar goedkope woningen in de komende jaren waarschijnlijk alleen nog maar zal toenemen. Tegelijkertijd krimpt de woningvoorraad. De prestatieafspraken in deze, zijn tot op heden onvoldoende (3.2.2). In dit licht zouden duidelijker grenzen aan de verkoop door corporaties afgesproken moeten worden (3.2.3) en moet de omvang van de goedkope voorraad in stand blijven (3.5.1). Voor de huurders is ook hun betrokkenheid bij het vaststellen van de verkoopvijver een vraagpunt. Het is zaak dat de belangen van de huurders in deze voldoende geborgd zijn (3.6.2). Ook wordt de betrokkenheid van de huurdersorganisaties rond gemengde complexen en VvE-beheer aangestipt (3.7).

Rond het onderwerp wooncoöperaties wordt gewezen op de manier van woningtoewijzing in dezen (coöptatie) en het mogelijke negatieve effect op de kansen van regulier woningzoekenden hiervan. Ook conflicteert de opzet van wooncoöperaties, in de zin zoals hierboven genoemd, met het streven naar een ongedeelde stad (5.4.4). De open houding van gemeente en corporaties voor zelfbeheer door huurders is zeer positief (5.6).

Rond het thema scheefwonen en doorstromen is de vraag of huurgewenning er daadwerkelijk komt? Eerder hebben de huurdersorganisaties hiervoor al gepleit. Wel zijn de huurdersorganisaties tegen tijdelijke huurcontracten. Bewoners zullen wanneer zij huren op basis van een tijdelijke contract geen band opbouwen met de wijk of buurt (6).

Waar het de huisvesting van jongeren en studenten betreft geven de huurdersorganisaties aan tegen het voorrang geven aan jongeren te zijn. Elke woningzoekende zou een gelijke kans op een woning moeten hebben (7.3).

Waar het nieuwbouw betreft vragen de huurdersorganisaties zich af of het mogelijk zou zijn goedkope woningen te realiseren middels nieuwe bouwconcepten, met een kortere levensduur (8.2.5). Waar het de betaalbaarheid van de parkeervoorzieningen betreft zijn de huurdersorganisaties blij dat dit onderdeel is geworden van gesprek en prestatieafspraken (8.2.6).

De huurdersorganisaties geven op het gebied van (grootschalige) herstructurering (met het oog op het verhogen van differentiatie) aan dat het niet zo mag zijn dat alleen de huurders (via de corporaties) opdraaien voor de kosten. Dit zou een gedeelde verantwoordelijkheid van de gehele stad moeten zijn (9.1.3). Bij de afspraken over het middensegment huur geven de huurdersorganisaties aan van mening te zijn dat incidenteel en tijdelijk het verhuren van sociale huurwoningen aan middeninkomens ingezet kan worden met het oog op differentiatie. Mogelijk zouden - zoals in Amsterdam - woningen in de vrije sector gereserveerd kunnen worden voor middeninkomens? (9.5).

Maatregelen die genomen worden ter verduurzaming van de woningen, moeten altijd ten dienste staan van woonlastenverlichting. Deze notie ontbreekt nog in de prestatieafspraken (11.1.1). Daarnaast worden de huurdersorganisaties graag betrokken bij de diverse voorgestelde pilots en het Haags Warmte Initiatief (11.2). Het zou mooi

zijn wanneer de vervanging van open-verbrandingstoestellen eerder dan 2019 zijn beslag zou kunnen krijgen, al moet het wel betaalbaar zijn (11.4.1).

De huurdersorganisaties vragen zich af waarom bijzondere doelgroepen voorrang moeten krijgen. Onder andere door de instroom van statushouders, neemt de krapte op de woningmarkt toe en nemen de kansen van regulier woningzoekenden af (12).

In het beheer van de openbare ruimte en complexen waarin meerdere kwetsbare personen wonen zou de gemeente een sterkere regierol moeten nemen en moeten bijdragen in de kosten (13.1.6 / 13.1.7). Rond veilig wonen en het tegengaan van overlast is het vooral zaak dat er gewerkt wordt aan oplossingen in samenspraak met de bewoners (14.4.2).

Het verkennen van de mogelijkheden om collectief woningaanpassingen te realiseren met het oog op geschikt en passend wonen is zeer wenselijk (15.4.2). Tegelijkertijd kunnen niet alle woningen - tegen reële kosten - geschikt worden gemaakt. Soms is verhuizen een betere optie (15.4.5.). De huurdersorganisatie geven tot slot aan dat groepswonen door ouderen aan een grondige herziening toe is. De huurdersorganisaties nemen graag deel aan gesprekken over verbetering hiervan (15.6.4).

De **Bewonersraad van Haag Wonen** vult aan door aan te geven dat zij blij is dat de onderwerpen betaalbaarheid en beschikbaarheid een nadrukkelijke plaats hebben gekregen in de prestatieafspraken. Het feit dat de huurdersorganisaties in het traject naar deze prestatieafspraken nadrukkelijk zijn betrokken is positief. Dit vormt een basis om nog nadere afspraken te maken over de wijze waarop het gezamenlijk overleg van gemeente corporaties én huurders in de komende jaren wordt vormgegeven in lijn met de nieuwe rol die de Woningwet 2015 de huurders geeft.

Op het gebied van investeringen in leefbaarheid wijst de bewonersraad erop dat waar het bedrag van €125 per woning genoemd wordt er sprake is van een maximaal bedrag en het gewenst is dat ook andere partijen dan de corporaties en daarmee de huurders een bijdrage op dit gebied leveren.

Waar het verkoop betreft is de verkoop van bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed denkbaar, evenals verkoop van woningen in complexen waaruit nu reeds woningen door de corporaties verkocht zijn. Waar het de sociale huurvoorraad betreft is het zaak om preciezere afspraken te maken dan tot op heden het geval is (3.6). Terughoudend zijn of prudent handelen is te vaag.

Waar het de prestatieafspraken over specifieke doelgroepen betreft is het - zoals eerder aangegeven - zaak te streven naar een rechtvaardige slaagkans voor alle woningzoekenden en de aandacht niet volledig op (bijzondere) doelgroepen te richten.

De **Landelijke Huurdersraad van Vestia** (LHV) geeft aan tevreden te zijn met de inzet van de partijen op betaalbaarheid en doorstroming. Ook wordt het onderwerp 'langer thuis wonen', meer dan op andere plekken concreet gemaakt en is er tevredenheid over aandacht voor het stallen en opladen van scootmobielen.

Vragen zijn er ook. Geconstateerd wordt dat de afspraken weinig concreet zijn. Veel wordt gesproken over constateren, onderzoeken en voornemens. Meer concrete afspraken maken de prestatieafspraken meetbaar. Zo kunnen de afspraken eenvoudig gemonitord worden, zijn de prestaties hiermee inzichtelijk voor de huurders en kun-

nen partijen elkaar aan de afspraken houden. Denk bijvoorbeeld aan een systeem van kritieke Prestatie-indicatoren zoals Vestia deze hanteert, met een score rood, oranje of groen bij wijze van monitor. Daarnaast is de rol van de huurders in de concept-prestatieafspraken onderbelicht. In het bijzonder waar het de informatievoorziening en de momenten van gezamenlijk overleg betreft.

Bedenkingen en nadere wensen zijn er op een aantal onderdelen. Aangegeven wordt dat het mooi zou zijn wanneer het 'eigenaarschap' van de huurder van corporatiewoningen verder versterkt wordt. Denk hierbij aan de mogelijkheden voor kluswoningen, woningcoöperaties en zelfbeheer. Daarnaast is het zaak dat de stem van de individuele huurder meer gehoord wordt. Draagvlak onder de huurders is nodig om verder te komen, in het bijzonder waar het, het verbeteren van de woningkwaliteit middels renovatie betreft. Ook voor het tegengaan van woninginbraak en verhogen van de duurzaamheid- verlagen van de energiekosten heb je de huurders nodig. Je bent afhankelijk van het gedrag van de individuele huurder. De LHV wil hier graag een bijdrage aan leveren en heeft hier voorstellen voor.

Het is daarnaast belangrijk dat een onderwerp als ingrijpende woningverbetering en onderhoud (9.3) nader wordt ingevuld. De LHV wil graag weten over welke aantallen we het hebben? In dit kader vraagt ook de huurderbetrokkenheid bij ingrijpende woningverbetering en onderhoud aandacht. Het is zaak dat in deze gevallen conform wet- en regelgeving door de corporaties gehandeld wordt. Iets wat bijvoorbeeld in het geval van Finnenburg niet is gebeurd.

In het licht van grootschalige herstructurering vraagt ook de voorrang voor herstructureringsurgenten aandacht. Veelal kunnen bewoners na herstructurering niet terugkeren in de oude wijk of buurt en zijn er geen goede alternatieven beschikbaar. Daarnaast legt herstructurering een grote druk op de beschikbaarheid van woningen voor andere woningzoekenden.

Naast bovenstaande opmerkingen geeft de LHV aan meer specifieke opmerkingen bij de concept-prestatieafspraken nog op schrift te stellen en aan een ieder te doen komen. Deze schriftelijke reactie is opgenomen als bijlage 3 bij dit verslag.

Reactie van gemeente en corporaties

Na een korte pauze geeft wethouder Wijsmuller een eerste reactie op de inbreng van de huurdersorganisaties. Hij bedankt de huurdersorganisaties allereerst voor hun grondige - en soms kritische - reacties. Dit helpt zeer in de afronding van de prestatieafspraken. Dit kost mogelijk nog even tijd en inspanning van iedereen, maar dat is niet erg, tegelijkertijd is het zaak het tempo erin te houden.

Waar het de **rol van de huurders** betreft geeft de wethouder aan dat het logisch is wanneer de nieuwe rol van de huurder doorwerkt in de prestatieafspraken en overleg, monitoring en evaluatie in de komende jaren. Hierbij nodigt hij de huurdersorganisaties van harte uit concrete tekstvoorstellen te doen. De verwachting hierbij is dat gemeente en corporaties 9 van de 10 voorstellen van de huurders in deze zullen onderschrijven.

De huurdersorganisaties van Haag Wonen en Staedion geven hierbij wel aan belang te hechten aan overeenstemming in deze tussen de drie partijen (huurders – corporaties - gemeente).

Waar het de **mate van concreetheid** van de afspraken betreft geeft de wethouder aan dat diverse aantallen nog ingevuld worden en op basis daarvan een goede monitoring van de afspraken mogelijk zal zijn.

De wethouder geeft rond de **balans tussen regulier woningzoekenden en bijzondere doelgroepen** aan dat de druk op de woningvoorraad er is, en waarschijnlijk op korte termijn niet kleiner zal worden. Al moeten de resultaten van het WoON 2016 dit nog uitwijzen. De inzet van de gemeente richt zich dan ook op een voldoende omvang van de sociale voorraad, zo min mogelijk verkoop en extra nieuwbouw (met een eis van 30% sociaal). Wanneer voorrang wordt gegeven aan specifieke groepen is hier een reden voor. Zo hebben statushouders geen plek en is het vanuit humanitair opzicht een plicht hen huisvesting te bieden. De taakstelling voor de huisvesting van statushouders zal Den Haag dan ook realiseren. Dit neemt niet weg dat de instroom groot is. Voor deze doelgroep wordt dan ook gezocht naar andere woonoplossingen (al dan niet tijdelijk). Ook in de contacten met de Minister vraagt de wethouder aandacht voor deze lastige opgave om (binnenstedelijk) extra huisvesting te realiseren.

Waar het jongeren en studenten betreft geeft de wethouder aan dat het verstandig is hen kansen op de woningmarkt te bieden. In een situatie waarin de rijksoverheid een kleinere werkgever wordt en de werkgelegenheid afneemt is het zaak te zoeken naar een ander economische profiel. De kenniseconomie biedt hierin kansen. Daarvoor is het echter nodig jongeren en studenten aan de stad te binden. Vanuit die optiek is bijvoorbeeld de inzet van een instrument als tijdelijke huurcontracten slim.

Vanuit **Haag Wonen** reageert Karin van Dreven (directeur-bestuurder). Op het gebied van **participatie** van huurders / bewoners zijn de eerste stappen binnen Haag Wonen gezet door uitwerking te geven aan het tripartite-overleg zoals beschreven in de Woningwet 2015. Haag Wonen geeft hier ook graag stadsbreed invulling aan.

Corporaties moeten wel meer en meer **keuzes** maken. De **financiële ruimte** legt soms beperkingen op. Een inzet op betaalbaarheid (aftoppen) maakt bijvoorbeeld dat de inzet op het uitbreiden van de voorraad minder groot kan zijn. Het zijn echter altijd pijnlijke keuzes die je maakt. Dit maakt het voor Haag Wonen een lastige puzzel, zeker ook omdat Haag Wonen uit een periode van financieel herstel komt (verbeterplan).

Waar het, het trekken van **jongeren en studenten** naar de stad betreft is het gebleken dat deze groepen een grote meerwaarde vormen voor de wijken en de stad. Het zorgt voor levendigheid en differentiatie en vele van hen vestigen zich uiteindelijk definitief in Den Haag.

Voor **Staedion** reageert Willem Krzeszewski (bestuursvoorzitter). Staedion is blij dat zijn kan **investeren** en ca. 800 nieuwe woningen kan realiseren, naast diverse woningverbeteringen. Via nieuwbouw in nieuwe vormen kunnen ook goedkope woningen gerealiseerd worden. Hierbij aangetekend dat dit pas in de komende jaren effect zal hebben; wanneer nu met de planvorming gestart wordt, staan de woningen er pas over een paar jaar. Daarnaast is om de productie te halen samenwerking van alle partijen, in het bijzonder de huurders en de gemeente, nodig.

Waar het de huisvesting van **statushouders** betreft, is het zaak op zoek te gaan naar goede (nieuwe) concepten voor huisvesting. Denk aan oplossingen zoals die destijds ook gevonden zijn voor de huisvesting van arbeidsmigranten, eventueel in tijdelijke vormen als opmaat naar een definitieve woning. Ook hier hebben gemeenten, corporaties en huurders elkaar nodig voor het slagen hiervan (acceptatie en inpassing in de wijk).

De wens van een ieder is om het **aller-goedkoopste gedeelte van de woningvoorraad** op peil te houden. Dit is echter een lastige puzzel. Er komen op de corporaties een dozijn maatregelen van de rijksoverheid af, die allemaal op elkaar inwerken. Het is nog de vraag wat het precieze effect hiervan is op de inspanning om de goedkoopste voorraad op peil te houden.

Waar het de **nieuwe positie van de huurders** betreft is het vooral van belang hier de komende jaren een invulling aan te geven en van elkaar te leren; wat werkt voor een ieder het prettigst? Wat is de gewenste vorm voor gezamenlijke regie? De wens wordt uitgesproken om elkaar ook vooral aan te spreken wanneer een van de partijen een steek laat vallen.

Namens **Vestia** reageert Arjan Schakenbos (directeur-bestuurder). Vestia is een saneringscorporatie, maar er is reden voor optimisme. Vestia doet mee aan de prestatieafspraken in Den Haag en heeft de grenzen opgezocht waar het haar bijdrage betreft. Naast de noodzaak om financieel gezond te worden, blijven we ook een volkshuisvester en kunnen daar naar handelen. Zij het dat alle financiële ratio's op het randje zitten en voorkomen moet worden dat er nogmaals een rekening naar alle collega-corporaties (en dus huurders) moet. Zo gaat Vestia zich houden aan de afspraken in het huurakkoord. Dit komt ten goede aan de betaalbaarheid.

Tegelijkertijd betekent dit dat deze "kosten" ergens anders moeten worden gevonden. De **omvang sociale voorraad** van Vestia neemt af en er moeten woningen geliberaliseerd worden. Wel is het aantal te liberaliseren woningen inmiddels de helft van het oorspronkelijke aantal. **Verkoop** is soms ook nodig, bijvoorbeeld om de afspraken uit de WOM (Wijk Ontwikkelingsmaatschappij) te kunnen realiseren. Waar Vestia verkoopt probeert zij woningen te behouden voor de sociale huur door verkoop van woningen (of locaties) aan collega-corporaties.

Waar het **renovatie en verduurzaming** betreft is er de komende periode ook weer een en ander mogelijk voor Vestia. In totaal staan ca. 3.300 woningen op de planning voor onderhoud (groot- en kleinschalig). Het overleg met huurders rond **Finnenburg** is niet goed verlopen. Het vertrekpunt voor toekomstige projecten is uiteraard een goede samenwerking en nauw overleg. Ook Vestia onderschrijft het belang van **huurdersparticipatie**, huurders gemeenten en corporaties moeten met elkaar aan de slag om hier vorm aan te geven.

Discussie

Naar aanleiding van de eerste ronde reacties van gemeente en corporaties vraagt de Landelijke Huurdersraad van Vestia wanneer invulling gegeven wordt aan de **nieuwe rol van de huurders- / bewonersorganisaties**. Vanuit de corporaties wordt aangegeven dat - zoals de wethouder reeds aangaf - (tekst)voorstellen vanuit de huurdersorganisatie in deze zeer welkom zijn. Mogelijk bestaat dit uit concrete bijdragen aan

afspraken, afspraken over de wijze waarop de huurdersorganisaties de voortgang van de prestatieafspraken kunnen volgen en betrokkenheid in diverse overleggen, bij beleidskeuzes of anderszins. In overleg kan bezien worden op welke wijze het best wijzigingen in de prestatieafspraken gemaakt kunnen worden. Wellicht is het genoeg om uitgangspunten en kaders te benoemen voor latere uitwerking. Daar waar precieze afspraken wenselijk zijn is het zaak te bezien welke afspraken echt nodig zijn. Dit is mede afhankelijk van wens van de huurdersorganisaties waar het, het mede ondertekenen van de prestatieafspraken betreft. De gemeente vult aan met de notie dat het voor alle partijen nieuw is en vooral ook het experiment moet worden aangegaan. Voor alle partijen zal het zoeken en leren zijn de komende jaren. Met het oog op het erin houden van de vaart en energie is het dus inderdaad zoeken naar de balans tussen kaders stellen en het opzoeken van het detail in de afspraken.

De wethouder vult aan door de huurdersorganisaties aan te raden hun positie zoveel als mogelijk in de prestatieafspraken te borgen en geeft daar bij aan dat je als huurdersorganisatie niet mee hoeft te tekenen als je dat bijvoorbeeld met het oog op een goede belangenbehartiging in een later stadium niet wilt.

De huurdersvertegenwoordiging van Haag Wonen en Staedion reageren hierop door aan te geven dat eventueel wel een handtekening gezet kan worden onder het tussen de drie partijen overeengekomen proces. De LHV geeft aan dat het inderdaad gewenst is om de komende jaren als leerjaren te zien. Het opnemen van kader in de prestatieafspraken is voldoende. Al moet hier dan wel een gelijkwaardige positie uitspreken. Het moet meer zijn dan consultatie en advies. Er moet ruimte zijn voor meedenken en tripartite-overleg. De 'hoe-vraag' en precieze vorm is vervolgens onderwerp van nadere uitwerking na ondertekening van de afspraken.

De *conclusie* rond dit onderwerp is dus dat de huurdersorganisaties voorstellen doen voor de invulling van hun rol. Uiteraard staan gemeente en corporatie in dezen ter beschikking van de huurdersorganisaties. Corporaties, gemeente en huurders gaan daarna om tafel om de verwerking hiervan in de prestatieafspraken te bespreken, met als vertrekpunt het bepalen en opnemen van uitgangspunten en kaders en desgewenst een afspraak in detail.

De huurdersorganisaties van Haag Wonen en Staedion stellen vervolgens het onderwerp **ongedeelde stad** aan de orde: als we dit allen belangrijk vinden zouden er dan niet meer van onze inspanningen op gericht moeten zijn? Denk aan bouwprogramma's, grondprijnsbeleid, locatieskeuzes etc. Het vraagt misschien een grotere gemeentelijke inspanning. De wethouder sluit zich hier bij aan en geeft aan dat er ook gebouwd moet worden voor de ongedeelde stad, zij het dat de financiële middelen beperkt zijn. Zo wordt ook nagedacht over mogelijkheden voor collectief particulier opdrachtgeverschap, bv. zoals Almere inzet in de vorm van ik bouw betaalbaar. Dergelijke initiatieven kunnen bijdragen aan enige ontspanning van de markt en de doelstelling van de ongedeelde stad. Met daarbij vanuit de gemeente de aanvulling dat corporaties lang niet altijd in eenzijdige gebieden vrije sector woningen mogen realiseren. De mogelijkheden zijn wellicht beperkt als gevolg van de Woningwet 2015.

De huurdersorganisaties van Haag Wonen en Staedion noemen tot slot van de discussie nog het belang van **de stem van de individuele huurder** in allerlei ontwikkelingen

die hen raken. De wethouder geeft aan het een mooie ambitie te vinden om hier een grote rol aan te geven en dat deze al doorklinkt in de concept-prestatieafspraken. De huurdersorganisaties noemen bij wijze van voorbeeld dat op het gebied van duurzaamheid in plaats van het maken van labelstappen soms beter ingezet kan worden op een duurzaamheidscoach. Dergelijke gedachten waar de individuele huurder een sterkere positie krijgt en zelf invulling geeft aan - in dit geval het verlagen van de woonlasten - zijn er. geconcludeerd wordt dat over de richting partijen het eens zijn. Het is vooral zaak daadwerkelijk stappen te gaan zetten. In de praktijk blijkt het tot op heden lastig om daadwerkelijk tot actie over te gaan. Willem Krzeszewski (bestuursvoorzitter Staedion) vult aan dat de huurders bij deze onderwerpen inderdaad zeer nodig zijn. Zeker omdat de ervaring leert dat het langer en langer duurt voordat voldoende draagvlak is verkregen en gestart kan worden met maatregelen. De conclusie is dat het zaak is hierin gezamenlijk op te trekken en allemaal een rol te spelen in het informeren van huurders en bewoners en het wegnemen van koudwatervrees. In dit kader kan ook gedacht worden aan het doen van een pilot alvorens een aanpak uit te rollen.

Planning en vervolg

Zoals in het begin van de bijeenkomst door de wethouder aangegeven, is het zaak de voortgang er in te houden. Op 15 oktober aanstaande worden de prestatieafspraken besproken met de raadscommissie. Daarvoor zullen de prestatieafspraken nog in het college van B&W worden besproken. Dit zal zijn op 15 of 22 september. Op donderdag 3 september komen de gemeente en corporaties al bijeen en gaan aan de slag met de verwerking van de reacties van de huurdersorganisaties. Kort daarna wordt de bijeenkomst met de huurdersorganisaties over hun nieuwe rol georganiseerd.

Actiepunten

- 1) De huurdersorganisaties doen concrete tekstvoorstellen voor de prestatieafspraken waar het hun ideeën of wensen voor de nieuwe samenwerkingsrelatie tussen gemeente – corporaties en huurders betreft. → Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties komen vervolgens op korte termijn bij een ter bespreking hiervan. De gemeente zorgt voor het inplannen van deze bespreking op zeer korte termijn.
- 2) Op basis van de reacties van de huurdersorganisaties hebben gemeenten en corporaties het nodig huiswerk voor aanpassing van de prestatieafspraken. In het bijzonder: het invullen van de diverse PM-posten/ verwerken van de opmerkingen van de huurdersorganisaties / het verder concretiseren van de prestatieafspraken / het voorzien van de prestatieafspraken van enige toelichting waarnodig. Zij gaan hier donderdag 3 september mee aan de slag.
- 3) Diverse onderwerpen / prestatieafspraken zijn nog onderwerp van bestuurlijk overleg tussen gemeenten en corporaties. De huurdersorganisaties worden van de voortgang op deze onderwerpen op de hoogte gehouden.
- 4) De Landelijke Huurdersraad van Vestia doet gemeente en corporaties nog een reactie op schrift toekomen.

- 5) Een toets van de prestatieafspraken aan de Woningwet 2015 wordt nog gedaan door gemeente en corporaties.
- 6) De prestatieafspraken zijn na behandeling in het college openbaar.

Ter afronding

Tot besluit dankt de wethouder de huurdersorganisaties voor hun gedegen voorbereiding en soms kritische inbreng. Dit vormt een basis voor de aanpassing van de prestatieafspraken. De planning tot behandeling in de raadscommissie is krap. Het lukt helaas - gezien de volle agenda's - niet om voorafgaand aan de commissie behandeling nog een werkbijeenkomst te organiseren. De wethouder geeft de huurdersorganisaties mee, met het informeren van de gemeenteraad vooral niet te wachten op de raadsbehandeling; geef hen input en daarmee voeding te geven aan het gesprek met de raad. Kortom zoek de raadsleden op!

Bijlagen:

- 1) Presentatie Highlights prestatieafspraken
- 2) Schriftelijke opmerkingen van Huurdersvereniging Staedion, Huurdersvereniging Haag Wonen en Bewonersraad Haag Wonen bij de Concept-prestatieafspraken 2015-2019, dd. 1 september 2015.
- 3) Schriftelijke opmerkingen van de Landelijke Huurdersraad Vestia bij de Concept-prestatieafspraken 2015-2019, dd. 2 september 2015.