

Inleiding / uitgangspunten

- Vestia is saneringscorporatie en opereert binnen de vastgestelde kaders van haar Verbeterplan 2014-2021. Deze is overeengekomen met het CFV, WSW en de ILT.
- Bod onder voorbehoud akkoord toezichthouders (extern en intern)
- Samenhang met regionale prestatieafspraken
- Vervolg op “Wij geven Thuis”

Bijlagen

- Voorraadtabel
- WOM Zuid West afspraken

Volkshuisvestelijke Agenda: BETAALBAARHEID en SOCIALE HUURVOORRAAD	Bod Vestia	Gevraagd van gemeente
<p>1) Het op peil te houden van de kernvoorraad is voor het college een belangrijke doelstelling. Daarbij doet het college een beroep op Haagse corporaties om terughoudend te zijn met het verkopen van sociale huurwoningen en het liberaliseren van vrijkomende betaalbare huurwoningen in Den Haag, in het bijzonder in ‘niet-eenzijdige’ wijken in Den Haag met een kleine sociale voorraad. Daar waar corporaties komende jaren woningen verkopen, vindt deze verkoop wat het college betreft plaats in wijken met relatief veel corporatiebezit.</p> <p>2) Binnen deze kernvoorraad – en ook gelet op het door minister Blok geïntroduceerde passendheids criterium – zullen de corporaties (gezamenlijk) een voldoende aantal woningen beneden de kwaliteitskortings- en aftoppingsgrens aanhouden, om zo een betaalbare voorraad voor kwetsbare huishoudens met lage inkomens te garanderen. Hiervoor zijn garanties nodig in de vorm van kwantitatieve aanbiedingsafspraken over het huurprijsniveau waarop woningcorporaties vrijkomende woningen in Den Haag verhuren.</p>	<p>1) Vestia beheert ruim 23.000 eenheden in Den Haag. Daarvan zijn er bijna 18.000 sociale huurwoningen (tot de liberalisatiegrens), 850 vrije sector woningen en 4700 overige eenheden (onzelfstandige woningen, parkeerplaatsen, bedrijfsruimtes, etc). Als het huurbeleid conform het <u>Verbeterplan</u> van Vestia in Den Haag wordt uitgevoerd, neemt de kernvoorraad net meer dan 2.000 woningen af. Gezien de agenda van de gemeente hebben we aanpassingen gedaan en is onze ambitie dat de kernvoorraad, het aantal sociale huurwoningen, met circa 1.600 woningen afneemt in de periode 2015-2018. Conform eerdere afspraken verkoopt Vestia in Den Haag gemiddeld 300 woningen per jaar.</p> <p>Binnen de sociale voorraad van bijna 18.000 woningen beheert Vestia 4.700 woningen tot de kwaliteitskortingsgrens, 10.600 tot de aftoppingsgrens en bijna 2400 woningen tot de liberalisatiegrens. In 2018 heeft Vestia naar verwachting nog 2.650 woningen tot de kwaliteitskortingsgrens, 7.800 woningen tot de aftoppingsgrens en 6.100 woningen tot de liberalisatiegrens. Om het totaal van de sociale huurvoorraad grotendeels op peil te houden, is Vestia, aangezien zij saneringscorporatie is, genoodzaakt om binnen de categorieën deze verschuivingen door te voeren. Vanzelfsprekend zullen wij voldoen aan het wettelijk kader van de passendheidstoets indien deze binnenkort vastgesteld wordt. Zie bijlage 1 voor de voorraadtabel.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Gezamenlijk het volkshuisvestelijke belang benadrukken bij stakeholders voor een betaalbare huursector in Den Haag • Inzicht in de kansen binnen de particuliere huursector voor betaalbare woningen • Herzien doelgroepenbeleid (zie “#”)

<p>3) Het college vraagt corporaties extra middelen in te zetten om huurachterstanden bij huurders te voorkomen, betalingsachterstanden in een zo vroeg mogelijk stadium terug te dringen. En te voorkomen dat de stijgende huurachterstanden onder Haagse huurders verder toenemen.</p>	<p>3) Vestia heeft onlangs het werkproces huurincasso verbeterd. Huurders met een beginnende huurschuld worden direct benaderd en indien nodig doorverwezen naar de hulpverlening (via het sociale wijkteam) en/of kredietbank om grotere schulden te voorkomen. Vestia gaat meer huisbezoeken afleggen om de problematiek goed in kaart te brengen en om de juiste maatregelen te kunnen nemen. Wij nemen actief deel aan het meldpunt preventie huisuitzettingen.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Van de gemeente vragen wij voldoende capaciteit voor (schuld-)hulpverlening via Den Haag Op Maat. Het gezamenlijk optimaliseren van de samenwerking in het meldpunt preventie huisuitzettingen. Bij voorgenomen nieuwe verhuringen aan mensen met financiële problemen, vragen we de gemeente om een snelle intake en, wanneer dit nodig blijkt, om een adequate en snelle organisatie van de benodigde (schuld)hulpverlening.
---	--	--

Volkshuisvestelijke Agenda: HAAGSE KRACHT	Bod Vestia	Gevraagd van gemeente
<p>4) Het college zoekt nadrukkelijk aansluiting bij de Haagse kracht van huurders, buurtbewoners en werkzoekenden. Om de kansen voor werkzoekende Hagenaars te vergroten, vraagt het college corporaties hun bijdrage aan social return on investment manifest te maken door bij aanbestedingen een vast percentage van het werk te laten uitvoeren door werkzoekenden uit Den Haag of de regio.</p>	<p>4) In het inkoopbeleid en aanbestedingsbeleid van Vestia zijn deze zaken vastgelegd. Indien het past binnen afspraken met de toeleveranciers wordt het toegepast, maar het is niet in alle gevallen mogelijk vanwege aard van de werkzaamheden.</p> <p>Naast deze activiteiten stimuleert Vestia diverse initiatieven in de stad om de kansen op de arbeidsmarkt te vergroten, zoals samenwerking met ROC's en het bieden van stageplaatsen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Rol gemeente om de betreffende groep mensen goed in beeld te hebben, tijdig te kunnen 'leveren' zodat voortgang van werkzaamheden geborgd worden.

Volkshuisvestelijke Agenda: MIDDENSEGMENT	Bod Vestia	Gevraagd van gemeente
<p>5) Met name daar waar de markt de opgave niet oppakt, worden corporaties gevraagd om – al dan niet in samenwerking met andere partijen --- een bijdrage te leveren aan het realiseren van voldoende woningen met een middel dure huur van € 710,-- tot maximaal € 850,--. Daarbij zijn onorthodoxe oplossingen niet op voorhand onbespreekbaar (bijvoorbeeld verkoop van een te herstructureren complex aan een marktpartij). Zo ontstaat extra woningaanbod voor Hagenaars met een bescheiden middeninkomen die zoeken naar een huurwoning met een acceptabel huurprijsniveau boven de sociale huurprijsgrens. Bovendien kan in bepaalde gebieden de eenzijdige samengestelde woningvoorraad worden doorbroken. De gemeente vraagt corporaties (in delen van wijken) die extra aandacht verdienen hun 10% vrije beleidsruimte (vanuit de Brusselnorm) in te zetten voor de huisvesting van (lage) middeninkomens, zoals bijvoorbeeld in de Schilderwijk.</p>	<p>5) De focus van Vestia ligt op het behouden van de sociale huursector in Den Haag. In voorkomende gevallen zetten wij de 10% beleidsruimte in of liberaliseren wij woningen, met name in kwalitatief goede, grotere woningen (bijvoorbeeld in Scheveningen). Wij verwachten geen significante bijdrage aan deze doelstelling te kunnen leveren en zijn van mening dat primair marktpartijen de opgave dienen op te pakken. Uitgezonderd hiervan zijn de afspraken die zijn gemaakt binnen de WOM Den Haag Zuid West.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Stimulering van marktpartijen om dit segment te bedienen zoals recente initiatieven met Patrizia.

Volkshuisvestelijke Agenda: SCHEEFWONEN & DOORSTROMING	Bod Vestia	Gevraagd van gemeente
<p>6) Voor het verder terugdringen van scheefwonen en doorstroming zijn woningcorporaties aan zet. De inzet van een doorstroom- c.q. seniorenmakelaar door corporaties biedt kansen om scheefwoners en ouderen te helpen aan een meer passende woning, zodat de schaarse, grote(re) sociale huurwoning die zij bewonen weer vrijkomt.</p>	<p>6) In de regionale prestatieafspraken is vastgelegd dat wij ons inzetten voor doorstroming. Vestia hanteert daarvoor diverse instrumenten in Den Haag: van woonconsulenten die via direct contact doorstroming bevorderen tot (ont)labeling van woningen in bepaalde complexen.</p> <p>Vestia heeft de afgelopen jaren om o.a. het scheefwonen te verkleinen en om doorstroming te vergroten de inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd. Als het rijksbeleid en het verhuurbeleid dat toe staat zal Vestia dit instrumentarium blijven gebruiken</p> <p>Vestia doet al veel om de doorstroming te bevorderen. Daarnaast gaat Vestia graag in gesprek met de gemeente Den Haag en de andere Haagse corporaties over hoe kleine huishoudens in grote Haagse sociale huurwoningen komende jaren kunnen blijven worden gestimuleerd te verhuizen naar een qua huurprijsniveau en/of oppervlak meer passende woning. Vestia is bereid om een medewerker hiervoor in te zetten, die huurders over de mogelijkheden informeert en daar waar nodig kan ontzorgen.</p> <p>(wooncoach/doorstroomverhuurmakelaar</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Van de gemeente wordt gevraagd de verhuiskostenpremie grote woningen opnieuw in te stellen en actief deze regeling te promoten.

Volkshuisvestelijke Agenda: STUDENTEN EN PAS AFGESTUDEERDEN	Bod Vestia	Gevraagd van gemeente
<p>7) De sociale stijgingsfunctie van de stad is belangrijk. In dat kader moet de vraag van pas afgestudeerden (dan nog met een bescheiden inkomen) worden gefaciliteerd. Het college vraagt corporaties om passend woningaanbod te creëren voor Haagse studenten die na hun studie kiezen voor een wooncarrière in Den Haag. Bij voorkeur door het aanbieden van woningen - al dan niet met tijdelijke huurcontracten - in wijken waar vanuit de Haagse wijkenaanpak extra inzet is geboden, zoals bijvoorbeeld in Transvaal, Schilderswijk, Moerwijk, het Laakkwartier en Mariahoeve. Naast deze 'pas afgestudeerden' kunnen ook studenten een waardevolle bijdrage leveren aan deze wijken, bijvoorbeeld door huurders bij te staan met kennis of door het verlenen van mantelzorg. Door te experimenteren met tijdelijke huurcontracten voor deze doelgroep wordt een springplank aan pas afgestudeerden geboden voor een wooncarrière in Den Haag, wordt (toekomstig) scheefwonen voorkomen, waarmee een structureel aanbod van betaalbare huurwoningen voor pas afgestudeerden in Den Haag ontstaat.</p>	<p>7) Vestia ziet voor haar zelf geen rol weggelegd voor het specifiek huisvesten van studente/ex-studenten. Wel onderschrijft Vestia het eventuele belang om(werkende) jongeren voor de stad te behouden. Echter wil zij het wij met de bewoners-vertegenwoordiging van mening dat het woonruimteverdelingssysteem zoveel mogelijk open en transparant moet zijn. Vestia is dan ook geen voorstander van het reserveren van (teveel) woningen buiten het woonruimteverdelingssysteem om. Omdat Vestia de instroom van (carrière beginnende) jongeren in eenzijdige wijken wel als een mogelijke positieve impuls voor de eenzijdige wijken ziet, is Vestia bereid om (op beperkte schaal) te experimenteren met tijdelijke huurcontracten voor deze jongeren als de wetgeving dit toestaat.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Regierol van de gemeente in de aanwijzing van buurten waar geëxperimenteerd kan worden met tijdelijke contracten.

Volkshuisvestelijke Agenda: HAAGSE NIEUWBOUWOPGAVE	Bod Vestia	Gevraagd van gemeente
<p>8) In het collegeakkoord is het realiseren van 30% van de nieuwbouwoopgave in het sociale segment als doelstelling voor de komende vier jaar opgenomen. Het realiseren van sociale huurwoningen is voorbehouden aan corporaties. Om de groei van Den Haag te accommoderen, verwacht het college dat komende jaren zo'n 1.500 nieuwe woningen per jaar in Den Haag nodig zijn. Uitgaande van de norm van 30% sociale woningbouw, die als uitgangspunt is opgenomen in het collegeprogramma, komt dit neer op een behoefte van zo'n 450 sociale huurwoningen per jaar.</p>	<p>8) In het Verbeterplan is vastgelegd dat Vestia geen sloop/nieuwbouw of nieuwbouw op grondposities kan doen, uitgezonderd de WOM Den Haag Zuid-West.</p> <p>Indien in de periode 2015-2018 met de toezichthouders de afspraken hieromtrent veranderen, zal Vestia zeker de norm hiernaast invullen bij nieuwbouwoopgaves.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Vanwege betaalbaarheid maatwerk bij parkeernormen

Volkshuisvestelijke Agenda: HERSTRUCTURERING EN RENOVATIE	Bod Vestia	Gevraagd van gemeente
<p>9) Het college doet een beroep op corporaties om de herstructurering in wijken en buurten in Moerwijk, Transvaal---Noord, Mariahoeve, Laak en in het bijzonder in het gebied rondom de Wijk Ontwikkelings Maatschappij Zuidwest (WOM) komende jaren verder ter hand te nemen. Het college doet hierbij een klemmend beroep op corporaties om in hun bod met een passend antwoord te komen voor die complexen waar herstructurering of sloop-nieuwbouwplannen niet doorgaan of meer dan een jaar zijn uitgesteld. Hiermee vraagt het college aan corporaties om per complex inzichtelijk te maken welke maatregelen zijn genomen om verpaupering te voorkomen en tegen te gaan, de leefbaarheid op peil te houden en huurders erbij te betrekken.</p>	<p>9) Op dit moment wordt gewerkt aan een meerjaren investeringsprogramma voor Vestia. Het investeringsvolume van Vestia is de komende jaren bepaald op € 75 mln in 2015, € 100 mln in 2016 en € 150 mln in 2017. Dit betreft het totale investeringsvolume van Vestia, dat deels zal worden ingezet in de gemeente Den Haag. De investeringen worden in principe in de bestaande voorraad gedaan.</p> <p>Concreet is de renovatie van Finnenburg A (204 woningen in Mariahoeve) in uitvoering. Deze woningen worden in 2015 opgeleverd. De bestuurlijke besluitvorming omtrent de renovatie van Finnenburg B (246 woningen) is afgerond. Tevens is na goedkeuring van de Raad van Commissarissen de procedure van actieggebiedsaanwijzing opgestart. Vestia verwacht in 2015 en 2016 bewoners uit te plaatsen, waarna de uitvoeringswerkzaamheden kunnen starten. Opleveringen zijn gepland in met name 2016 en 2017.</p> <p>Op dit moment vinden er diverse verkenningen voor complexen plaats. Gezien het feit dat bestuurlijke besluitvorming en communicatie met bewoners nog moeten plaatsvinden moet Vestia terughoudend zijn met het noemen van de complexen.</p> <p>Wij verwachten in deze periode circa 800 woningen te renoveren (exclusief WOM) en te investeren in duurzaamheid. Daarvan zijn er reeds 450 'hard' (de Finnenburgen).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Snelheid bij de aanwijzing van actieggebieden

	<p>Tot slot participeren de gemeente en Vestia in de Wijkontwikkelingsmaatschappij Den Haag Zuidwest. In 2015 verwachten wij 41 woningen in de koopsfeer op te leveren (Quattro in Morgenstond). In 2016: 36 nieuwbouw koopwoningen en 24 renovatie koopwoningen (De Raden in Bouwlust) en circa 25 nieuwbouw koopwoningen (Wildenborghstraat in Moerwijk). Er wordt nog gewerkt aan een meerjarenprognose. In het ondernemingsplan wordt overigens uitgegaan van 1100 woningen (850 nieuwbouw, waarvan 30% sociaal, en 250 renovatie, 100% sociaal).</p>	
--	--	--

Volkshuisvestelijke Agenda: DUURZAAMHEID, ENERGIEBESPARING & GEZOND WONEN	Bod Vestia	Gevraagd van gemeente
<p>10) Het college vraagt corporaties zich de komende jaren extra in te zetten om de bestaande Haagse voorraad sociale huurwoningen te verduurzamen naar gemiddeld energielabel B, waarbij de woonlasten van huurders beheersbaar worden gehouden en een gezond binnenmilieu wordt gegarandeerd. Hierbij vraagt het college corporaties inzichtelijk te maken hoeveel labelstappen zij komende jaren zetten.</p> <p>11) Het college vraagt corporaties met voorrang een actieplan te ontwikkelen voor woningen met de slechtste energielabels (complexen met F- en G-labels). Dit met als doel de grootste energiearmoede onder huurders tegen te gaan en het aantal energetisch problematische wooncomplexen in de stad terug te dringen.</p> <p>12) Het college vraagt corporaties bewoners meer voor te lichten over het duurzaam gebruik van hun woning en huurdersinitiatieven rond duurzaamheid te stimuleren.</p> <p>13) Het college vraagt corporaties om de uitrol van warmtenetten te omarmen en inzichtelijk te maken hoeveel woningen zij komende jaren op een lokaal Haags warmtenet verwachten aan te sluiten.</p>	<p>10) Onderdeel van het eerder genoemde meerjaren investeringsprogramma vormt de verduurzaming van de bestaande voorraad. Concreet wordt in Finneburg A (204 woningen) door de ingreep een labelsprong van F/G naar A gerealiseerd. Finneburg B (246 woningen) zal een vergelijkbare labelsprong door de geplande ingreep maken.</p> <p>11) Wij hebben de complexen met de slechte energielabels in beeld. Vestia heeft inmiddels weer een duurzaamheidsprogramma waarin wij via renovaties en planmatig onderhoud gerichte maatregelen nemen. Wij streven niet in alle gevallen naar een B-label vanwege betaalbaarheid en financiële ruimte bij Vestia.</p> <p>12) Vestia heeft van de CEB een (Europese) subsidie ontvangen om met de Rotterdamse corporaties een onderzoek te doen naar stimulering van duurzaam gedrag bij bewoners. Wij zullen deze resultaten ook met Den Haag delen.</p> <p>13) Bij dit punt verwijzen wij naar de brief die onlangs door corporaties gezamenlijk naar de gemeente is gestuurd inzake de uitrol van Warmtenetten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Lobby inzake de Step-subsidie met als doel meer middelen richting de G4 en Den Haag in het bijzonder

<p>14) Het college vraagt corporaties kwantitatief inzichtelijk te maken hoe zij met hun programma bijdragen aan de colledgeoelstelling Den Haag klimaatneutraal in 2040.</p> <p>15) Het college vraagt corporaties gebruik te maken van gecertificeerde, duurzame materialen en aantoonbaar te maken hoe zij dit doen c.q. verwachten te doen.</p>	<p>14) Vestia maakt jaarlijks inzichtelijk welke labelstappen zij heeft gerealiseerd (via Share) en dan kan de bijdrage aan klimaatneutraal 2040 bepaald worden.</p> <p>15) Vestia heeft binnen haar duurzaamheidsprogramma aandacht hiervoor. Met name bij gunningscriteria voor onderhoud en renovaties.</p>	
---	--	--

Volkshuisvestelijke Agenda: WOONCOOPERATIES	Bod Vestia	Gevraagd van gemeente
<p>16) Het college omarmt de ontwikkelingen rond initiatieven voor het oprichten van wooncoöperaties . De ideeën hierover passen in het beeld dat het college heeft van de samenleving, zoals beschreven in het collegeakkoord. Het college gaat er vanuit dat corporaties de ideeën rond wooncoöperaties onderschrijven en, als daarvoor in de stad en onder huurders belangstelling bestaat, (pro)actief meewerken aan experimentele (her)nieuw(d)e woonvormen.</p>	<p>16) Wij onderschrijven de ideeën rond wooncoöperaties. Indien bewoners zich pro-actief organiseren, zal Vestia in alle opzichten meewerken. Wel hebben wij met onze bewonersorganisaties afgesproken dat wij in 2015 en 2016 niet vanuit Vestia zelf pro-actief deze vormen gaan oppakken.</p>	

Volkshuisvestelijke Agenda: REGULIER WONINGZOEKENDEN vs. BIJZONDERE DOELGROEPEN	Bod Vestia	Gevraagd van gemeente
<p>17) Uit de laatste Haagse verhuurrapportage komt naar voren dat circa 60% van de vrijkomende woningen worden toegewezen aan regulier woningzoekenden op basis van inschrijfduur. Circa 40% wordt op andere wijze toegewezen, bijvoorbeeld aan woningzoekenden met een voorrangsverklaring (sociaal, medisch, stadsvernieuwing of overig), statushouders, kandidaten uit het bemiddelingsoverleg, begeleid wonen in kader van convenanten en stadvernieuwingen en doorstromings-kandidaten. Daarbij neemt de omvang van deze bijzondere doelgroepen de komende tijd naar verwachting toe. Het college wil met corporaties de gevolgen en wenselijkheid hiervan onderzoeken door een scenariostudie te doen. Op basis hiervan kunnen eventuele aanpassingen in de woonruimteverdeling /huisvestingsverordening worden vastgelegd.</p>	<p>17) Momenteel wordt binnen het BOW gewerkt aan nieuwe kaders. Vestia stelt voor dat de uitkomsten van dit proces binnenkort in deze prestatieafspraken worden opgenomen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Van de gemeente vragen wij om in samenspraak o.b.v. de scenarioanalyses tot een beleidsrichtlijn te komen van de verhouding regulier versus bijzonder woningverhuur, alsmede en welke doelgroepen wel/niet (door de urgentiestatus) buiten het reguliere woonruimteverdelings-systeem worden gehuisvest. • Bijzondere doelgroepen die nu nog worden bemiddeld, de urgentiestatus verlenen en de andere 'bijzondere doelgroepen' zullen dan via de reguliere wijze aan een woning moeten komen.

Volkshuisvestelijke Agenda: AANBOD VOOR STATUSHOUDERS	Bod Vestia	Gevraagd van gemeente
<p>18) Het college vraagt medewerking van de corporaties om de nieuwe systematiek voor het huisvesten van statushouders te implementeren en hierover werkafspraken vast te leggen. Dit met als uitgangspunt statushouders via kortere doorlooptijden en een eenmalig woningaanbod te huisvesten. Zeker nu bekend is dat gemeenten, ook Den Haag, de komende periode meer statushouders moeten huisvesten.</p>	<p>18) Ja, wij gaan volledig meewerken aan de nieuwe systematiek.</p> <p>Jaarlijks maken we afspraken over onze bijdrage aan de taakstelling van het huisvesten van statushouders. Wij willen ons blijven inzetten voor een bijdrage naar rato van ons aandeel in de kernvoorraad..</p> <p>Tot vorig jaar was de werkwijze bij het huisvesten van statushouders in Den Haag dat statushouders een voorrangverklaring als woningzoekende kregen en daarna zelf op zoek gingen naar een geschikte woning. Op deze manier is Den Haag er de afgelopen jaren in geslaagd om de opgelegde taakstelling uit te voeren.</p> <p>Door de sterke toename van het aantal statushouders lukt het op dit moment niet om alle statushouders op tijd, binnen de wettelijke termijnen, via de urgentie te huisvesten. Net als op veel andere gebieden beginnen ook bij het huisvesten van statushouders de bezuinigingen hun tol te eisen, net op het moment dat van rijkswege een flinke verhoging, verdubbeling van de taakstelling in 2015 is aangekondigd. Daarom wordt op dit moment geëxperimenteerd om statushouders middels bemiddeling te huisvesten. Deze werkwijze wordt in 2015 geëvalueerd en daarna zal gezamenlijk (Gemeente en corporaties) een keuze voor een methodiek worden gemaakt.</p> <p>Daarnaast is op dit moment een Taskforce statushouders actief, die tot doel heeft om het proces van huisvesting van 1.000 statushouders in 2015 te versnellen, mogelijkheden te verkennen en te komen tot concrete realisatie van andere vormen van huisvesting, dan uitsluitend via de beschikbare sociale woningvoorraad. Vestia zal daar waar mogelijk alternatieve huisvesting voor de statushouders ter beschikking stellen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Evaluatie van de bemiddelingsmethodiek. • Het beschikbaar stellen van budget om eventuele transformaties van bestaande gebouwen ten behoeve van de huisvesting van statushouders mogelijk te maken. • Daarnaast verwachten we van de gemeente dat zij haar verantwoordelijkheid neemt voor adequate begeleiding van statushouders voorafgaand aan de plaatsing, maar natuurlijk ook na de plaatsing. Een centraal aanspreekpunt voor onze medewerkers is gewenst.

Volkshuisvestelijke Agenda: WIJKENAANPAK en GEBIEDSGERICHT WERKEN	Bod Vestia	Gevraagd van gemeente
<p>19) Het college vraagt corporaties de uitgangspunten van gebiedsgericht werken, de wijkaanpak nieuwe stijl te onderschrijven en naar redelijkheid bij te dragen aan bijbehorende uitvoeringsprogramma's. Dit betreft wijken waar complexe en elkaar versterkende problemen spelen op meerdere terreinen, zoals armoede, werkloosheid, taalachterstand, onderwijs, wonen, leefbaarheid en veiligheid . Het gaat hierbij om de voormalige krachtwijken, Den Haag Zuid-West, Schilderswijk, Transvaal en Stations-Rivierenbuurt, aangevuld met Laakkwartier en Mariahoeve (Haagse Hout). Mogelijk dat delen van Scheveningen (Duindorp), Loosduinen (Nieuw-Waldeck) en Segbroek (Regentesse-Valkenboskwartier) deel gaan uit maken van de wijkaanpak nieuwe stijl.</p> <p>20) Het terugdringen van high impact crimes, waaronder woninginbraken, is de komende jaren een topprioriteit binnen Den Haag. Het college wil dat het aantal woninginbraken in alle wijken komende jaren daalt en doet een beroep op corporaties om deze doelstelling te realiseren.</p>	<p>19) Vestia onderschrijft de uitgangspunten van de wijkaanpak nieuwe stijl en draagt daaraan bij door deelname aan de uitvoeringsteams, met name ook in Den Haag Zuidwest en Mariahoeve.</p> <p>20) Vestia draagt via extra inbraak werende maatregelen (zoals bijvoorbeeld het PKVW) bij aan het terugdringen van woninginbraken. Met name op basis van cijfermatige analyses zal per complex worden bekeken welke maatregelen effectief kunnen zijn.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Regierol van de gemeente om in de betreffende wijken de belangrijkste stakeholders samen te laten werken, met name op communicatie en organisatie. • Continuering van subsidiemogelijkheden die gericht zijn op het aanbrengen van inbraakwerende voorzieningen.

<p><i>Focus vanuit de stadsdelen</i></p> <p>21) Het college vraagt vanuit haar rol in de stadsdelen aan corporaties een bijdrage op:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het verdunnen van problematiek door selectieve plaatsing en overkoepelend plaatsingsbeleid, op specifieke hot spots waar de leefbaarheid van huurders ernstig onder druk staan en dergelijke maatregelen nodig zijn; • woningverbetering en het verduurzamen van de bestaande voorraad; • leefbaarheid (inzet corporaties op de uitstraling van complexen, leegstand in winkels aanpakken, participatie in Buurt Interventie Teams); • het borgen van de aanwezigheid en signaalfunctie door corporatie(medewerker)s in de wijk, onder andere door participatie in sociale wijkzorgteams. In het bijzonder in buurten en stadsdelen waar servicekantoren van woningcorporaties zijn gesloten. 	<p>21) Vestia houdt zich aan de spelregels van woonruimteverdeling.</p> <p>Indien er aantoonbaar in bepaalde buurten of complexen zware problematiek is, werken wij mee aan ‘maatwerkinstrumenten’ die tijdelijk en gericht is op het oplossen van die problematiek.</p> <p>Dit kan bijvoorbeeld zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Jihad-gangers - Probleemcummulatie in 1 specifieke buurt/complex - Concentratie van criminaliteit - Tegengaan van discriminatie <p>Vestia werkt en blijf nauw samenwerken met gemeente, politie, OM, welzijnswerk, etc en doet mee aan initiatieven om via signalering zaken beter in beeld te brengen (zoals BIT-teams).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Continuering van de goede samenwerking op deze thema’s.
--	--	---

Volkshuisvestelijke Agenda: SCHOON, HEEL EN VEILIG WONEN	Bod Vestia	Gevraagd van gemeente
<p>22) Het college wil de bestaande werkwijze doorontwikkelen en kiest voor één geïntegreerde aanpak van onrechtmatige bewoning, overbewoning, woonfraude en woon---, hennep--- en drugsoverlast. Dit in samenwerking met de woningcorporaties (en particuliere verhuurders, zorginstellingen, de politie, Meld--- en Steunpunt Woonoverlast, Haagse Pandbrigade en het Bureau Bemiddeling & Mediation).</p> <p>23) Het college vraagt corporaties hun verantwoordelijkheid te nemen voor een schoon, heel en veilige woonomgeving en hiervoor voldoende middelen, ondersteuning en uitvoerende medewerkers in de wijk (onder andere huismeesters) beschikbaar te stellen.</p> <p>24) Bemiddeling en mediation is een belangrijk preventief instrument om conflicten tussen huurders op te lossen, dat door verhuurconsulenten van woningcorporaties veelvuldig wordt ingezet. Het college hecht zwaar aan dit instrument (Bureau bemiddeling & mediation) en zet de samenwerking met de woningcorporaties en politie graag komende jaren voort, inclusief bijbehorende financiële afspraken.</p> <p>25) Het college vraagt van corporaties een antwoord op de vraag hoe zij komende jaren leegstand en verloedering in hun bezit tegen gaan en welke maatregelen zij voornemens zijn te nemen.</p>	<p>22) We onderschrijven deze aanpak ten volste en blijven participeren.</p> <p>23) Vestia garandeert het niveau van schoon, heel en veilig binnen haar eigen domein (zijnde de algemene ruimten in gebouwen en op haar eigen grondgebied). Onze wijkbeheerders hebben in de direct omliggende gebieden (de openbare ruimte) een signalerende functie. Zij werken nauw samen met gemeente, politie, welzijnswerk, etc.</p> <p>24) Vestia is bereid de samenwerking voort te zetten. Wij dragen financieel niet bij aan salariskosten van derden (regelgeving).</p> <p>25) Investeren in bestaande voorraad, goed planmatig onderhoud en sociaal beheer op maat. Daarbij zetten we maatregelen zoals samenwerking met Ad Hoc beheer en Bezet in.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Vanuit regierol gemeente continue aandacht voor het tempo waarin zaken behandeld worden. Bezetting en coördinatie zijn aandachtspunten. • Actieve bijdrage aan het opnieuw opzetten van het bureau Bemiddeling & Mediation

Volkshuisvestelijke Agenda: LANGER EN MEER ZELFSTANDIG WONEN	Bod Vestia	Gevraagd van gemeente
<p>26) Het college vraagt de corporaties naar vermogen bij te dragen aan vergroting en verbetering van het aanbod van geschikte betaalbare woningen voor ouderen en zorgdoelgroepen (mensen met beperkingen en/of behoefte aan zorg of begeleiding). Dit zowel voor het reguliere geschikte woningen, als bijzondere woonvormen en woonzorgarrangementen betreft.</p> <p>27) Het college vraagt de corporaties naar vermogen bij te dragen aan verbetering van de woonomgeving in gebieden / voor zorgdoelgroepen waar dit nodig is. Het gaat om toegankelijkheid en veiligheid, maar ook om voorzieningenniveau, sociale kwaliteit (ontmoeten, het voorkomen van sociaal isolement) en leefbaarheid.</p>	<p>26 + 27) 'Theoretisch' lijkt er een tekort aan geschikte, toegankelijke woningen te zijn, maar daartegenover staat dat de (praktische) vraag naar deze woningen minder is en dat zelfs leegstand aanwezig is. Verwachtingen en praktijk lopen op dit punt uiteen.</p> <p>Wij maken onderscheid tussen ouderen die langer zelfstandig moeten blijven wonen en bijzondere doelgroepen (zie 28) die sneller zelfstandig moeten gaan wonen door een verkorte intramurale huisvesting.</p> <p>Ouderen: Het beleid is om (oudere) bewoners langer zelfstandig te laten wonen. Op dit moment worden een tweetal onderzoeken uitgevoerd om meer inzicht te krijgen in de ontwikkeling in het wonen voor zorgdoelgroepen als gevolg van de nieuwe wetgevingen.</p> <p>De WMO draagt zorg dat bewoners langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Deze regeling is individueel gericht. Blijkt dat in een bepaald gebied veel gelijksoortige woningaanpassingen moeten worden uitgevoerd, lijkt het verstandig om één collectieve WMO actie uit te voeren in een complex. Vestia is bereid, als het technische en financieel verantwoord is, om mee te werken aan het collectief 'opplussen' van complexen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Wij vragen van de gemeente dat zij haar regierol oppakt alsmede een prioritering vaststelt . • Daarnaast verwachten wij van de gemeente garanties/overeenstemming over de (duur en inzet van de) begeleiding via de gemeentelijke subsidiering (Wmo: Wet maatschappelijke Ondersteuning) om zelfstandig wonen voor kwetsbare huurders ook op langere termijn mogelijk te maken. Het gaat om een bieden van adequate zorg en/of begeleiding voor een vooraf afgesproken periode. Dit is enerzijds van belang om de kwetsbare doelgroep echt een eerlijke kans te geven in een zelfstandige woning, maar anderzijds ook om overlast bij zittende huurders van deze kwetsbare groep te voorkomen, omdat ze nog niet voldoende 'gesocialiseerd' zijn. Wij vragen de gemeente om met ons en met zorginstellingen concrete afspraken te maken over de invulling en gemeentelijke financiering van specifieke zorg en (woon)begeleiding voor deze kwetsbare doelgroep. • De WMO in te zetten voor collectieve (complex)aanpassingen om bewoners langer zelfstandig te laten wonen. • Het begeleiden van de nieuwe huurder naar zorg, wanneer dit noodzakelijk wordt geacht

<p>28) Een belangrijke eerste stap hierin is het gezamenlijk definiëren van de verschillende doelgroepen met hun eigen eisen en wensen ten aanzien van (tijdelijke) huisvesting en begeleiding of zorg. En het in beeld brengen en waar nodig structureren, bundelen en stroomlijnen van de veelheid van bestaande afspraken en convenanten.</p>	<p>Vestia is dagelijks in de buurt aanwezig en vervult een belangrijke signalerende en dienstverlenende rol; huismeesters en sociaal beheerders zijn onze ogen en oren in de wijk. Zij vervullen een waardevolle rol in het buurtnetwerk, waardoor problemen snel (h)erkend en opgepakt kunnen worden.</p> <p>Circa 10% van het bezit van Vestia is geschikt voor senioren (vanaf 1 ster / rollator-toegankelijk). Onze ambitie is dit op peil te houden, maar wij willen dat nader bezien in het licht van de uitkomsten van de genoemde onderzoeken.</p> <p>28) Vestia is voorstander om de groep “Begeleid Wonen” via urgentie te bemiddelen, zoals op dit moment bij de statushouders plaatsvindt. De periode van begeleiding van bijzondere doelgroepen door zorginstanties wordt korter. De overheid, nu de gemeente Den Haag stelt minder budget beschikbaar (WMO) voor de (langdurige) begeleiding. Tot voor kort was de begeleiding veelal 1 jaar. Door verschuiving van het budget van de AWBZ naar WMO is deze periode verkort. Wij signaleren een dubbele korting ten aanzien van begeleiding van de kwetsbare groepen: enerzijds dus de begeleiding in de zelfstandige woning, maar daar voorafgaand ook al een verkorte plaatsing in de intramurale instelling.</p>	<p>om zelfstandig te kunnen wonen of het makkelijker terugleiden naar een intramurale instelling als daar behoefte aan is.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Een duidelijke visie en beleid op de mogelijkheden van toetreding van nieuwe zorgaannemers irt de bestaande zorgaanbieders./afspraken
---	--	--

Volkshuisvestelijke Agenda: TRANSFORMATIE ZORGVASTGOED	Bod Vestia	Gevraagd van gemeente
<p>29) Het college vraagt corporaties hun verantwoordelijkheid te nemen op het gebied van leegkomend en verouderd zorgvastgoed. In eerste instantie als eigenaar van het zorgvastgoed en daarmee partner van de zorgpartij, maar vooral ook als maatschappelijke partner van gemeente en zorgpartijen in de wijk. Corporaties en zorgpartijen zijn aan zet om zorgcomplexen te transformeren en aangepaste concepten en verdienmodellen te ontwikkelen die passen bij een nieuwe periode van wonen en zorg die op ons af komt</p>	<p>Vestia ziet voor zichzelf hier geen actieve rol indien het ingrijpende transformaties zijn of sloop/nieuwbouw. Wel kan in voorkomende gevallen verkoop van zorgvastgoed aan gemeente of marktpartijen de oplossing bieden.</p>	

Bijlage 1

Tabel voorraad Den Haag: ontwikkeling 2015-2018

	Op 31/12/2014	Op 31/12/2017
Sociale huurwoningen	17.751	16.609
Geliberaliseerde huurwoningen	852	650
Overig Vastgoed	4.707	4.482
TOTAAL	23.310	21.741

Sociale huurwoningen	Op 31/12/2014	Op 31/12/2017
Tot kwaliteitskortingsgrens	4.744	2.650
Tot aftoppingsgrens	10.626	7.808
Tot liberalisatiegrens	2.381	6.152
TOTAAL	17.751	16.609

Bijlage 2

Afspraken WOM Den Haag Zuid-West

<Zie aparte bijlage in PDF>