

Eindevaluatie prestatieafspraken 2010 – 2015

Bijlage bij de prestatieovereenkomst 2015 – 2018

Opgesteld door het Beleidsoverleg Wonen, bestaande uit de Gemeente Den Haag en de woningcorporaties Haag Wonen, Staedion en Vestia.¹

Inleiding

Op 4 oktober 2011 ondertekenden de gemeente Den Haag en woningcorporaties Haag Wonen, Staedion en Vestia de prestatieafspraken 2010-2015: 'Aantrekkelijk wonen met kansen voor iedereen'. Deze prestatieafspraken zijn op 1 januari 2015 afgelopen. Middels deze evaluatie geven gemeente en woningcorporaties inzicht in de resultaten van de prestatieafspraken 2010-2015.

Dit op een vergelijkbare wijze als in het tussenbericht prestatieafspraken uit 2013 (RIS265095), waarin de voortgang van de afspraken werd gemonitord. In deze notitie wordt een beknopt overzicht gegeven van de resultaten die behaald zijn en worden eventuele knelpunten die gemeente en woningcorporaties daarbij tegenkwamen beschreven. We volstaan met een beschrijving op hoofdlijnen en sluiten aan bij de hoofdstuk- en artikelindeling van de prestatieovereenkomst.

1. Passend huisvesten van de doelgroepen

1.1 BBSH-doelgroep

Overeengekomen is dat de corporaties² (met gemeentelijke afspraken) ervoor zorgen dat in Den Haag jaarlijks minimaal 70% van de vrijkomende voorraad tot de huurprijsgrenzen aan de BBSH-doelgroep wordt verhuurd (prestatieafspraken artikel 3.1). Aan deze afspraak is voldaan. In onderstaande tabel wordt een beeld gegeven van deze toewijzingen in de periode 2010-2014:

Tabel 1 Percentage verhuringen tot aan de huurprijsgrenzen aan de BBSH-doelgroep^{3 4}

	Norm	2010	2011	2012	2013	2014
% verhuringen tot aan de huurprijsgrens, aan de BBSH-doelgroep	> 70%	70%	78%	79%	74%	78%

Daarnaast was het streven om in de eenzijdige wijken van Den Haag, 70% van de vrijkomende voorraad tot de huurprijsgrens aan de BBSH-doelgroep te verhuren met een minimum van 60% (prestatieafspraken artikel 3.2). Aan zowel het streven als aan de minimumeis is in de looptijd van de prestatieafspraken voldaan.

Tabel 2 Percentage verhuringen tot aan de huurprijsgrens aan de BBSH-doelgroep in eenzijdige wijken^{5 6}

	Norm	2010	2011	2012	2013	2014
% Verhuringen tot aan de huurprijsgrens aan de BBSH-doelgroep in eenzijdige wijken	> 60%	74%	79%	80%	74%	80%

2.2 Slaagkansen

In de periode 2010-2015 wilden de gemeente en corporaties ervoor zorgen dat diverse groepen woningzoekenden (naar inkomensgroep of huishoudentype) gelijke posities of kansen op de woningmarkt zouden hebben of zouden krijgen. Hiervoor is gewerkt met slaagkansen van minima, BBSH-doelgroep, middeninkomens en specifiek grote gezinnen. De slaagkans is een verhoudingsgetal is van kansrijke woningzoekenden en geslaagden. De uitkomst is dus sterk afhankelijk van de vraag (aantal woningzoekenden) en aantal verhuringen (ofwel geslaagden / het vrijkomend aanbod) in een jaar. Het is niet eenvoudig om op (een van) beide precieze sturing uit te oefenen.

1 Met medewerking van RIGO Research en Advies.

2 Haag Wonen, Staedion en Vestia.

3 Indeling van huishoudens naar inkomen, leeftijd en huishoudensomvang volgens de criteria van de BBSH.

4 Gemeente Den Haag, DSO / PSO, Rapportages Verhuurbeleid Sociale Huursector Den Haag 2010-2014.

5 Indeling van huishoudens naar inkomen, leeftijd en huishoudensomvang volgens de criteria van de BBSH.

6 Gemeente Den Haag, DSO / PSO, Rapportages Verhuurbeleid Sociale Huursector Den Haag 2010-2014.

2.2.1 (lage-) Middeninkomens

In de periode 2010-2014 was de slaagkans van de minima gelijk of hoger dan de slaagkansen van de BBSH-doelgroep en middeninkomens. Met uitzondering van 2013 was de slaagkans van de BBSH-doelgroep gelijk of groter dan de slaagkans van de (lage-) middeninkomens (prestatieafspraken: artikel 4.1). De reden hiervoor is moeilijk te achterhalen. De gemeente en corporaties hebben de de slaagkans voor de minima gemonitord, met daarbij de afspraak bij te sturen wanneer afwijkingen op zouden treden (artikel 4.3 prestatieafspraken). Voor dit laatste is, in de periode 2010-2014, geen aanleiding geweest.

Tabel 3 Slaagkansen voor verhuurd aanbod naar inkomensklasse ⁷

	2010	2011	2012	2013	2014
Minima	13%	13%	12%	14%	10%
BBSH-Doelgroep	12%	12%	11%	13%	10%
Middeninkomens	12%	10%	10%	15%	10%

2.2.2 Slaagkansen grote gezinnen

Afgesproken is dat de slaagkans van grote huishoudens (vier of meer kinderen) gelijk moet zijn aan de gemiddelde slaagkans van alle woningzoekenden (artikel 9.1). Dit mede gezien het feit dat de "wachtrijen" voor woningen geschikt voor grote gezinnen aanmerkelijk langer waren dan gemiddeld. Wanneer we de cijfers op een rij zetten, ontstaat het volgende beeld:

Tabel 4 Slaagkans grote huishoudens versus alle woningzoekenden ⁸

		2010	2011	2012	2013	2014
Grote Huishoudens	(kansrijke) Woningzoekenden	2.471	2.209	2.508	2.398	2.375
	Geslaagden	175	107	157	214	154
	Slaagkans grote huishoudens (%) ⁹	7%	5%	6%	9%	6%
	Belangstellenden of wachtenden ¹⁰	14,1	20,6	16,0	11,2	15,4
Alle Woningzoekenden	(kansrijke) Woningzoekenden	58.306	51.074	51.827	50.842	53.871
	Geslaagden	6.999	5.899	5.823	6.678	5.748
	Slaagkans alle woningzoekenden (%)	12%	12%	11%	13%	11%
	Belangstellenden of wachtenden	8,3	8,7	8,9	7,6	9,4

In de periode 2010-2014 blijven de slaagkansen voor grote gezinnen achter bij het Haagse gemiddelde. Dit was ook in de periode 2003-2010 het geval. In lijn met de prestatieafspraken in artikel 5 en 9.2 zijn in de periode 2010-2014 diverse maatregelen genomen om de slaagkansen voor grote gezinnen te verbeteren:

- o de corporaties hebben de voorwaarden die zij bij de verdeling van grote woningen stellen aangescherpt (hanteren van bezettingsnormen);
- o grote gezinnen worden door het Haags Bemiddelingsoverleg intensiever begeleid bij hun zoektocht naar een passende woning;
- o een gezamenlijke aanpak om kleine gezinnen in grote woningen te verleiden tot verhuizen en daarmee woningen vrij te maken voor grote gezinnen (zie hieronder onder § 2.2.3: Doorstroming en scheefwonen);
- o er is onderzoek gedaan naar het zoek- en weigeringsgedrag van grote gezinnen, omdat gesignaleerd werd dat het aantal weigeringen van woningen door grote gezinnen opliep. Uitkomst van het onderzoek is dat er strikter wordt omgegaan met het weigeren van een woning (o.a. verlies van urgentie na het weigeren van een woning).
- o er zijn grote nieuwbouwwoningen in de sociale huur gerealiseerd.

⁷ Gemeente Den Haag, DSO / PSO, Rapportages Verhuurbeleid Sociale Huursector Den Haag 2011-2014. N.B.: voor een goede interpretatie van deze cijfers is het belangrijk ook de absolute aantallen, opgenomen in de bronrapportages te bezien. In het kader van deze evaluatie is aangesloten bij de gemaakte prestatieafspraken en wordt gekeken naar percentages.

⁸ Gemeente Den Haag, DSO / PSO, Rapportages Verhuurbeleid Sociale Huursector Den Haag 2011-2014.

⁹ = (aantal geslaagden / aantal woningzoekenden)*100

¹⁰ = aantal woningzoekenden / aantal verhuringen (aantal geslaagden)

- o er zijn extra woningen voor grote gezinnen in de sociale sector gecreëerd door bestaande woningen met een hogere huurprijs af te toppen.

In 2013 hebben deze maatregelen zijn vruchten afgeworpen. De slaagkans voor de grote gezinnen bewoog zich richting het Haags gemiddelde. In 2014 daalde de slaagkans weer. Ten eerste doordat relatief veel 'kleine' woningen vrijkwamen, ongeschikt voor grote gezinnen. Ten tweede is de aandacht voor dit onderwerp als gevolg van reorganisaties bij corporaties verminderd en ten derde bericht het bemiddelingsoverleg dat er veel geweigerd wordt door grote gezinnen. Naast persoonlijke keuzes van woningzoekenden lijkt het zo te zijn dat huishoudens niet bereid zijn om op grote(re) afstand van de huidige woonlocatie te willen wonen. Mogelijk sorteren de inspanningen om de gezinnen te informeren over de gevolgen voor hun urgentie (nog) te weinig effect.

2.2.3 Doorstroming en scheefwonen

Met corporaties is een experiment scheefwonen en doorstroming opgezet (prestatieafspraken artikel 10); de Haagse Verhuisdoos. Dit experiment ging gepaard met een uitgebreide campagne / communicatietraject. Het doel van dit experiment is het bevorderen van doorstroming en het vrijspelen van schaarse woningen (voor grote gezinnen). Dit door huishoudens met een inkomen boven de € 43.000,- te verleiden om te verhuizen naar een woning buiten de sociale huursector en kleine huishoudens in een grote sociale huurwoning (met een inkomen beneden de € 43.000,-) te verleiden te verhuizen naar een kleinere woning.

De gemeente heeft hiertoe een doorstroompriemie scheefwonen van € 5.000,- (per huishouden), een verhuiskostenpremie grote woningen van € 5.000,- (per huishouden) en een kooppremie voor nieuwbouw in het middensegment (voor eigenaar-bewoners) van € 10.000,- beschikbaar gesteld. Deze drie regelingen hadden een looptijd tot 1 juli 2013. De corporaties zetten in dit experiment wooncoaches in en spraken aanvankelijk de intentie uit om diversie financiële prikkels in te zetten, waaronder tijdelijke huurkorting. Deze wooncoaches begeleiden mensen naar een andere woning en maakte hen attent op de verhuispriemies. Wooncoaches hebben hierbij een budget en instrumenten tot hun beschikking (bv. het kunnen aanbieden van extra aanpassingen in de woning) om een verhuizing extra aantrekkelijk te maken.

Als gevolg van de algehele malaise op de koopwoningenmarkt en uit- en afstel van bouwprojecten die voor de premie waren aangewezen, bleef het aantal toegekende kooppremie nieuwbouw middensegment achter bij de verwachtingen. Daarnaast droeg de eis dat kopers voor een premie in een aangewezen project alleen in aanmerking kwamen wanneer zij een sociale huurwoning achterlieten niet bij aan het aantal aanvragen.

In 2013 is – in samenspraak met de corporaties - besloten om het nog resterende budget voor de doorstroompriemies scheefwonen en de verhuiskostenpremie grote woningen doelmatiger te gaan inzetten in de vorm van een gecombineerde gemeentelijke regeling met een looptijd tot eind 2014 of zolang het subsidiebudget toereikend is; de stimuleringspremie grote sociale huurwoningen¹¹. Eind 2014 was nog subsidiebudget beschikbaar en is de regeling nogmaals verlengd tot 1 juli 2015. Corporaties continueren hun inzet van wooncoaches. Ook brengen partijen dit project gezamenlijk, stadsbreed onder de aandacht (zie ook RIS260907).

De resultaten tot dusverre zijn in onderstaande tabel samengevat:

11 Het vrijgevalen budget voor de kooppremie middensegment is vervolgens betrokken bij het Investeringsprogramma Stedelijke Ontwikkeling 2014.

Tabel 5 Toewijzing sociale nieuwbouw onder de aftoppingsgrens aan de doelgroep

Subsidie	Toegekende premies
Fase 1:	
Doorstroompremie scheefwonen	27 (van 1 januari 2012 tot 1 juli 2013)
Verhuis(kosten) premie grote woningen	65 (van 1 januari 2012 tot 1 juli 2013)
Kooppremie nieuwbouw middensegment	7 (van 1 januari 2012 tot 1 januari 2013)
Fase 2:	
Stimuleringspremie grote sociale huurwoningen	64 (van 1 juli 2013 tot 1 november 2014)
Stimuleringspremie grote sociale huurwoningen – verlenging tot 1 juli 2015	10 (1 november 2014 tot heden)

Met behulp van een pakket aan maatregelen zoals de inzet van een wooncoach, promotie uitingen en de verhuiskostenpremie zijn vooral in 2013 veel huishoudens uit een grote schaarse sociale huurwoning verleid om te verhuizen. Hierdoor zijn naar verhouding veel grote woningen vrij gekomen om verhuurd te worden aan grote huishoudens. Dit alles met een opleving van de slaagkans tot gevolg.¹² Deze aanpak heeft opgeleverd dat een aantal verhuizingen eerder heeft plaatsgevonden. De vraag is wel wat de ‘trigger’ was voor de huishoudens om te verhuizen, misschien zouden de huishoudens ook zonder de doorstroom- en verhuiskostenpremie verhuisd zijn.

Partijen constateren daarnaast dat er in het afgelopen jaar onvoldoende (proactief) bekendheid is gegeven aan de verlenging en promotie van de premie verhuiskosten grote woningen. Dit hangt samen met de tijdelijke onduidelijkheid over de voorzetting van de stimuleringsmaatregelen en inzet van verdere financiële prikkels vanuit de corporaties. Steeds korte periodes en onzekerheid over verlenging maken de regelingen / maatregelen lastig werkbaar voor corporaties én huurders. Omdat de regeling afliep dachten medewerkers dat de regeling definitief zou stoppen, met als gevolg dat de dienstverlening minder optimaal was en de energie op dit gebied terugliep.

2.2.4 Toewijzing nieuwbouw

Toewijzing sociale nieuwbouw naar inkomen

Afgesproken is dat minimaal 85% van de sociale nieuwbouw wordt toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot en met de lage middeninkomensgrens. Van deze woningen moet vervolgens minimaal 30% toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot en met de BBSH-doelgroepgrens (artikel 6.1). Aan beide afspraken is voldaan, met uitzondering van het startjaar van de afspraken (2010). Een deel van de opgeleverde nieuwbouwwoningen hadden een netto huurprijs tegen de huurprijsgrens aan en kwamen voor een deel inclusief servicekosten boven de huurtoeslaggrens uit. Deze woningen werden meer aan (lage-) middeninkomens toegewezen (al dan niet met een urgentieverklaring).

Tabel 6 Toewijzing sociale nieuwbouw naar inkomen

	Norm	2010	2011	2012	2013	2014
% Verhuringen aan huishoudens met een inkomen tot en met de lage middeninkomensgrens.	> 85%	83%	93%	97%	91%	94%
Waarvan toegewezen (%) aan huishoudens met een inkomen tot en met de BBSH-doelgroepgrens.	> 30%	25%	71%	37%	58%	69%

12 Zie ook § 2.2.2; Slaagkansen grote gezinnen.

Toewijzingen sociale nieuwbouw aan de BBSH-doelgroep

Binnen deze afspraak garanderen de corporaties minimaal 90% van de sociale nieuwbouw onder de aftoppingsgrenzen toe te wijzen aan de BBSH-doelgroep (artikel 6.2). Aan deze afspraak is in de periode 2012-2014 niet voldaan. Hoewel in 2014 het minimum van 90% dicht benaderd is.

Tabel 7 Toewijzing sociale nieuwbouw onder de aftoppingsgrens aan de doelgroep

	Norm	2010	2011	2012	2013	2014
% Verhuringen sociale nieuwbouw onder de aftoppingsgrens aan de BBSH-doelgroep	> 90%	79%	91%	84%	80%	89%

De indruk is dat voorrangskandidaten met een wat hoger inkomen – niet behorende tot de BBSH-doelgroep – kiezen voor nieuwbouwwoningen met huurprijzen onder de aftoppingsgrenzen. Deze woningen moeten in een dergelijk geval met voorrang aan hen toegewezen worden. Daarnaast zijn de totale woonlasten van deze woningen soms hoog. Ondanks het feit dat nieuwbouwwoningen een huurprijs hebben onder de aftoppingsgrens, zijn de totale woonlasten als gevolg van bijkomende servicekosten en in sommige gevallen de verplichting tot afname van een parkeerplaats hoog en lijken de woningen daarmee minder populair te zijn onder huishoudens uit de BBSH-doelgroep.

2.2.5 Leefstijlen

In de prestatieafspraken zijn afspraken gemaakt over het toewijzen van woningen op basis van leefstijlen in Den Haag in de vorm van een experiment (artikel 7). In 2010 is hier uitvoering aan gegeven middels het experiment Toewijzen op Leefstijlen in de buurt 'de Kampen' in Mariahoeve, met een looptijd van drie jaar. In 2013 is het experiment afgerond en gezamenlijk geëvalueerd (conform prestatieafpraak in artikel 7.4).¹³

Toewijzing op basis van leefstijlen blijkt mogelijk te zijn binnen de bestaande kaders van woningtoewijzing in de regio Haaglanden. Gebleken is dat een eventueel effect van sturing op leefstijlen pas op lange termijn zichtbaar wordt. Je bent hierin afhankelijk van de mutatiegraad in een complex, buurt of wijk. Daarnaast is de werkbelasting voor alle betrokkenen hoog en heeft deze vorm van woningtoewijzing een langere leegstand van woningen bij mutatie tot gevolg. Ook is de leefstijl van een huishouden of huurder geen 'statisch-gegeven', de leefstijl kan na het moment van toewijzing veranderen. Naar aanleiding van de evaluatie van het experiment in 2013, is afgesproken dat alle corporaties - op hun eigen wijze - zullen kijken hoe sturen op leefstijlen structureel onderdeel kan uitmaken van het beleid. Twee van de drie corporaties zijn inmiddels gestopt met toewijzing op basis van leefstijlen. Een van de corporaties heeft de leefstijltoewijzing geïntegreerd in haar verhuurproces.

2.2.6 Onrechtmatige bewoning

Onrechtmatig wonen (prestatieafspraken artikel 11) wordt tegengegaan door een gezamenlijke aanpak van gemeente en woningcorporaties. Aan de basis hiervan liggen twee convenanten; het convenant Aanpak Onrechtmatige Bewoning en het convenant Integrale Aanpak Hennepkwekerijen. Beide convenanten regelen de uitwisseling van informatie tussen publieke en private partijen en maken het mogelijk dat bij de aanpak een mix van publiek- en privaatrechtelijke instrumenten wordt ingezet. Hierdoor versterken partijen elkaars aanpak.

In de bestrijding van woonfraude en hennep werken Politie, Stedin, gemeente / Haagse Pandbrigade en corporaties al enige jaren samen. De samenwerking is in de afgelopen jaren steeds beter verlopen en geïntensiveerd. De Haagse Pandbrigade is hierin een belangrijke schakel.

De woningen waarin een vorm van woonfraude of hennep wordt geconstateerd, komen na optreden weer beschikbaar voor huurders die daar recht op hebben. Partijen constateren dat er in de afgelopen jaren veel tijd en energie gestoken is, in het controleren op gedeeltelijke onderhuur en kamerbewoning. Daardoor is er te weinig aandacht besteed aan volledige onderhuur. Daarnaast heeft er veel discussie plaatsgevonden over de mogelijkheden voor huurders om iemand tijdelijk te laten inwonen. Beide onderwerpen vragen nog nadere uitwerking in eenduidige afspraken tussen partijen.

Op het gebied van de bestrijding van hennep is het gevoel dat het "topje van de ijsberg" in beeld is en wordt aangepakt. De daadwerkelijke omvang van de problematiek is waarschijnlijk groter.

¹³ Zie hiervoor RIS258661.

Wanneer dit inderdaad het geval blijkt te zijn zal een uitbreiding van de aanpak nodig zijn, wat gevolgen zal hebben voor de benodigde capaciteit van alle betrokken partijen.

Daarnaast kan de samenwerking nog verder worden versterkt door middel van meer informatie-uitwisseling (tweerichtingsverkeer) voor zover wet- en regelgeving dit toestaat, het samen optrekken bij de controles en het beter benutten van de aanwezige kennis van alle partijen.

3. Huisvesting van bijzondere doelgroepen

3.3.1 Vermindering huisuitzettingen ten gevolg van betalingsachterstanden

Sinds 2012 wordt stadsbreed gewerkt met een nieuwe aanpak ter vermindering van huisuitzettingen (in lijn met de prestatieafspraken: artikel 12). Dit in de vorm van het project "Vermindering Huisuitzettingen". Dit project liep tot december 2014.¹⁴

In de aanpak werken de corporaties en de gemeente, in casu Den Haag OpMaat, nauw samen in die gevallen waar een vonnis tot huisuitzetting bij de rechter is gehaald. Corporaties kunnen wanneer dit het geval is de volgende doelgroepen bij de gemeente aanmelden: gezinnen met kinderen < 18 jaar, ouderen > 65 jaar, chronisch zieken / sociaal kwetsbaren en OGGZ-cliënten (o.a. verslaafden en zorgmijders). Hoewel een betalingsachterstand de aanleiding vormt voor de melding, is het uitgangspunt van de gemeentelijke probleemanalyse dat alle leefgebieden¹⁵ in kaart worden gebracht. De inzet is vervolgens gericht op het duurzaam oplossen van alle schulden en het voorkomen van huisuitzetting. Wanneer de aanpak zich zou beperken tot alleen de huurschuld is er een verhoogde kans op een terugval (recidive).

In de praktijk worden bij betalingsachterstand vroegtijdig huisbezoeken door medewerkers van corporaties (en/of Den Haag op Maat) afgelegd om te kijken wat er aan de hand is en zo nodig hulp te bieden. Hiermee wordt zo mogelijk een huisuitzetting voorkomen. Corporaties kunnen hierbij niet alle problemen voor de huurders oplossen, maar schakelen wel sociale partners, als Den Haag OpMaat en de Kessler Stichting in. Deze werkwijze heeft tot het voorkomen van meerdere huisuitzettingen geleid.

In 2013 evalueerden de partijen het convenant, waarbij verbetervoorstellen zijn benoemd. Een groot deel is daarvan is niet geïmplementeerd als gevolg van personele wijzigingen, andere prioriteitstellingen en onzekerheden bij de gemeente over de beschikbaarheid van voldoende middelen. Een aandachtspunt vormde de informatie-uitwisseling over de stand van zaken van een dossier.¹⁶ In de loop der jaren is de samenwerking tussen de uitvoerders van de corporaties en gemeente sterk verbeterd. Er is meer vertrouwen en begrip voor elkaars werkwijzen. Ook wordt gewerkt aan de uitbreiding van de capaciteit bij Den Haag op Maat en continuïteit in het personeelsbestand. Daarnaast is de focus meer komen te liggen op het oplossen van de financiële problemen.

Gemeente en corporaties signaleren een stijgend aantal huishoudens met betalingsachterstanden (ook onder nieuwe huurders). Dit mede als gevolg van crisis, diverse bezuinigingen (rijksbeleid) en de komst van de verhuurdersheffing en (inkomensafhankelijke) huurverhoging. Dit is ook terug te zien in het aantal ontruimingsvonnissen en daadwerkelijke aantal ontruiming. Het aantal geplande en daadwerkelijke aantal huisuitzettingen wisselt per jaar. Van het aantal geplande ontruiming (waarvoor een vonnis beschikbaar is) van 1.600 in 2012 (door Staedion, Haag Wonen en Vestia), zijn er uiteindelijk daadwerkelijk 382 verricht. In 2013 waren 1.371 ontruiming gepland en hebben 398 ontruiming plaatsgevonden. In 2014 liepen deze aantallen op naar 1.722 geplande ontruiming en 455 daadwerkelijke huisuitzettingen. Zie ook onderstaande tabel:

14 Inmiddels is besloten het project met twee jaar te verlengen.

15 De volgende 8 leefgebieden worden onderscheiden: huisvesting/wonen, relaties en vaardigheden, dagelijkse activiteiten en functioneren, financiële situatie, lichamelijk functioneren, psychisch functioneren, contact politie/justitie en verslaving.

16 Begin 2015 is hiertoe een uitvoeringsoverleg ingesteld. Ook is in 2015 het aanmeldproces gewijzigd en kunnen alle doelgroepen bij de gemeente aangemeld worden.

Tabel 8Ontruimingsvonnissen en daadwerkelijke ontruimingen¹⁷

	2012	2013	2014
Aantal ontruimingsvonnissen :			
- Haag Wonen	353	246	340
- Staedion	715	675	758
- Vestia	532	450	628
Totaal	1.600	1.371	1.726
Aantal daadwerkelijke ontruimingen:			
- Haag Wonen	64	74	54
- Staedion	174	173	233
- Vestia	144	151	154
Totaal	382	398	441

3.3.2 Begeleid wonen sociaal kwetsbaren

De corporaties garanderen voldoende woningen voor begeleid wonen (prestatieafspraken: artikel 13). Voorwaarde daarbij is dat de begeleiding goed georganiseerd is. Gedurende de looptijd van deze prestatieafspraken is gebleken dat de diverse zorginstellingen meer en meer de weg naar de aanpak begeleid wonen van gemeente en corporaties weten te vinden. Wel vragen de decentralisaties en de daaraan gekoppelde extramuralisering (toename van behoefte aan begeleid wonen buiten 'de muren' van instellingen) aandacht, mede vanwege de druk op de vrijkomende sociale huurwoningen, die daardoor minder beschikbaar komen voor reguliere woningzoekenden.

De corporaties signaleren dat vanaf 2014 krapte ontstaat aan woningen voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Deze schaarste wordt veroorzaakt door het steeds lagere aantal leegkomende huurwoningen in het lagere huursegment.

Daarnaast is er reden tot zorg over de beperktere periode van begeleiding van bijzondere doelgroepen door – inmiddels vanuit de Wmo gefinancierde – zorginstanties. Een goede en afdoende begeleiding bij zelfstandig wonen is voor de corporaties noodzakelijk en een voorwaarde voor het beiden van huisvesting, zeker omdat de doelgroep bestaat uit mensen met een meervoudige en complexe problematiek, die alleen dan zonder (ernstige) problemen zelfstandig kunnen wonen.

3.3.3 Skaeve Huse

In artikel 15 van de prestatieafspraken is de intentie uitgesproken om te werken aan twee voorzieningen voor de huisvesting van ernstige overlastgevers en zorgmijders, die niet in collectieve opvang zijn te handhaven. In dit kader is vanaf 2011 door gemeente en een van de corporaties gezocht naar een geschikte locatie voor de realisatie van een project Skaeve Huse. Geconstateerd is dat het lastig is om locaties in Den Haag te vinden die aan de opgestelde criteria voor Skaeve Huse voldoen en die op basis van een beoordeling van Burgemeester, Politie en Openbaar Ministerie rond consequenties voor de openbare orde en veiligheid nog in aanmerking komen voor verdere ontwikkeling. In verband met de bebouwingsdichtheid in Den Haag, de maatschappelijke onrust en effecten op de investeringsbereidheid in de omgeving van potentiële locaties, is er geen geschikte locatie beschikbaar.

Op basis hiervan is in februari 2014 de conclusie getrokken dat er geen verdere uitwerking zal worden gegeven aan een project Skaeve Huse. Inmiddels is wel een scala aan (wettelijke) instrumenten beschikbaar om woonoverlast aan te pakken. In nauw overleg met betrokken partijen wordt ingezet op het verder benutten van deze mogelijkheden.¹⁸ Preventie staat in deze aanpak centraal, onder de noemer 'voorkomen is beter dan wegstoppen' (zie ook hieronder).

3.3.4 Woonoverlast

In de prestatieafspraken is overeengekomen dat partijen de mogelijkheden zouden onderzoeken om overlastgevers systematisch aan te pakken en de overlast te verminderen (prestatieafspraken artikel 14). Om de samenwerking bij de aanpak van woonoverlast te verbeteren is in 2011 het Platform

¹⁷ In 2012 is de werkwijze binnen het project vermindering huisuitzettingen aangepast en daarmee de wijze van monitoring, hierdoor zijn geen vergelijkbare gegevens over 2011 beschikbaar.

¹⁸ Zie ook: RIS271005: 'Een oplossingsgerichte aanpak van woonoverlast'.

Woonoverlast opgericht. Hierin participeren, behalve de gemeente en de corporaties, ook de politie, het OM, verschillende zorginstellingen en bureau Bemiddeling & Mediation.

Complexe zaken worden door corporaties en het Meld- en Steunpunt Woonoverlast ingebracht in het Signaleringsoverleg zorg (vanaf 2015 stapsgewijs geïntegreerd in de Sociale Wijkzorgteams), of het Overlastgevende Pandenoverleg (openbare orde en veiligheid). De aanpak wordt afgestemd in het Haags Platform Woonoverlast, het overkoepelend stedelijk platform waarin de Haagse partners werken aan een integrale aanpak van woonoverlast middels maatwerk per overlast case. De oprichting van een gemeentelijk Platform Woonoverlast is een goede zet geweest. Een aantal keer per jaar komen de betrokken partijen samen om de ontwikkelingen op dit gebied met elkaar door te nemen. Deze afstemming is hierbij van grote waarde. Partijen signaleren dat positieve resultaten worden bereikt, middels goede signalering en samenwerking in de aanpak.

3.3.5 Woningaanpassing

Partijen spraken af een onderzoek af te ronden naar de mogelijkheden voor een betere afstemming van vraag en aanbod van aangepaste woningen. Na afronding van dit onderzoek in 2011 is het proces van toewijzing van deze woningen verder gestroomlijnd. Om vraag en aanbod van aangepaste woningen beter op elkaar af te stemmen is het noodzakelijk om deze matching in de toekomst te automatiseren.

Daarnaast is conform de prestatieafspraken het convenant Woningaanpassingen van kracht gebleven, waar het de procedure rond de (technische) aanpassing van woningen betreft (prestatieafspraken: artikel 16). Het convenant is destijds zo robuust opgesteld dat het ook onder de nieuwe Wmo gehandhaafd kan blijven. Alle partijen zien de voordelen van het convenant in: snelheid én kwaliteit van de Wmo-aanpassingen blijven hierdoor gewaarborgd. Wel vraagt het snel opnieuw verhuren van aangepaste woningen na mutatie aandacht. Zo hebben een vijftal rolstoeltoegankelijke woningen langere tijd leeggestaan, omdat het niet lukte om deze specifieke woningen te verhuren aan deze specifieke doelgroep.

3.3.6 Nieuwe projecten voor groepswonen

Op het gebied van groepswonen spraken partijen af dat de woningcorporaties - wanneer een initiatiefnemer zich meldt voor een groepswonen project – in overleg de mogelijkheden onderzoeken en hierbij de financiële haalbaarheid, beschikbare locaties, verdringingseffecten en aanwezige begeleiding in overweging nemen.

Gemeente en corporaties constateren dat groepswonen niet alleen een specifieke woonwens is, maar daarnaast ook antwoorden kan bieden op vraagstukken van langer thuis wonen en participatie. Den Haag heeft een rijke traditie in groepswonen met een relatief omvangrijk aanbod van bestaande mogelijkheden voor groepswonen. Daarnaast is er een bestendige groep potentieel geïnteresseerden in groepswonen die niet in bestaande groepen terecht kunnen. De praktijk van zowel nieuwe als bestaande groepswoonprojecten is echter weerbarstig. Het feit dat er een behoefte is, betekent bijvoorbeeld niet dat dit al "kant en klare" groepen zijn.

In de looptijd van de prestatieafspraken is één nieuw groepswoonproject opgeleverd. Stichting Sing heeft samen met de corporaties diverse locaties voor groepswonen (in de bestaande bouw) nader onderzocht. Dit heeft om verschillende redenen niet tot een succesvol groepswoonproject geleid, al is men ver gekomen. In één van de onderzochte locaties heeft een deel van woongroep inmiddels een plek gevonden, een ander deel is nog op zoek.

Gebleken is dat de eisen en wensen van de woningcorporaties en de woongroep (bijvoorbeeld ten aanzien van locatie, financiering algemene ruimten, huurprijzen, bijdrage aan buurt en organisatie van de groep) veelal te uiteenlopend zijn. Ook is het aantal potentieel kansrijke nieuwbouwprojecten voor groepswonen van corporaties (bijvoorbeeld in de vorm van kleinschalig appartementengebouwen) in de afgelopen jaren erg klein. Aandachtspunt bij bestaande woongroepen is het functioneren van de besturen van de woongroepen, het gebruik van algemene ruimten en de gehanteerde toewijzingscriteria. Corporaties zijn over de gang van zaken in een aantal groepen niet tevreden. Daarnaast baart het hen zorgen dat waar de leeftijd van de bewoners toeneemt, het moeilijk is om een jongere instroom in de woongroep te realiseren.

3.3.7 Arbeidsmigranten – huisvesting MOZ-landers¹⁹

Met Vestia, Staedion en Haag Wonen is de afspraak gemaakt dat zij streven naar het bieden van huisvesting voor 1.500 arbeidsmigranten (lees 1.500 bedden) gedurende de looptijd van de prestatieafspraken (prestatieafspraken: artikel 18). Een van de mogelijkheden om hierin te voorzien was het ontwikkelen van bestaande, leegstaande (kantoor)panden en/of gebiedslocaties tot logies (bedden) en zelfstandige units/kamers voor arbeidsmigranten.

De corporaties hebben in de periode 2010 t/m 2014 voornamelijk arbeidsmigranten kamergewijs gehuisvest in de bestaande voorraad en op logiesbasis in een voormalig zorgcomplex. De drie grote corporaties zijn hiervoor samenwerkingsverbanden met uitzend- en bemiddelingsbureaus overeengekomen. In totaal zijn ca. 85 woningen via deze weg (kamergewijs) verhuurd aan arbeidsmigranten. Bij elkaar zijn circa 400 plaatsen voor arbeidsmigranten in sociale- en vrije sector woningen en in complexen die op de nominatie staan gesloopt te worden beschikbaar. Door een corporatie is in 2009 een voormalig zorgcomplex omgebouwd tot huisvesting voor tijdelijke bewoning van diverse doelgroepen waaronder arbeidsmigranten (Mixx Inn). Eind 2009 werden de eerste units voor arbeidsmigranten in gebruik genomen. Gedurende de looptijd van de prestatieafspraken is dit uitgebreid tot in totaal 114 plaatsen. Inclusief Mixx Inn komt het totaal aantal beschikbare 'bedden' uit op zo'n 500.

In de periode 2010-2014 hebben de Haagse corporaties geen nieuwe projecten gerealiseerd met als doel huisvesting voor arbeidsmigranten.²⁰ Op basis van dit in vergelijking kleine aandeel ten opzichte van de totale woningvoorraad in bezit van corporaties, wordt aangenomen dat verdringing van andere groepen niet substantieel groot is.

De samenwerking van corporaties met uitzend- en bemiddelingsbureaus heeft redelijk goed gewerkt. Wel is het voor de corporaties lastig geschikte woningen te vinden. Zo is het beleid, gericht op spreiding over de stad, terwijl in de praktijk de meest geschikte woningen in Zuidwest of Mariahoeve gevonden worden. Landelijke wetgeving (inkomenstoets) heeft daarnaast tot vertraging en achterstand in de opbouw van plekken geleid. Gezamenlijk hebben partijen uiteindelijk een aanpassing van de wetgeving weten te realiseren, echter de afgesproken aantallen zijn niet gehaald. Bovendien bleek er minder vraag re zijn dan eerder werd verwacht.

Een andere weg voor het vinden van woonruimte door arbeidsmigranten is het huren van een woning via de reguliere weg (Woonnet Haaglanden) of door het kopen van een woning (van de corporatie). Over het regulier huren of kopen van woningen door arbeidsmigranten zijn geen aantallen bekend. Aandachtspunt vormt de match van vraag en aanbod en een gunstige ligging van de huisvesting ten opzichte van het Westland. De in de loop van de tijd afgenomen financiële mogelijkheden van corporaties beperkt de verdere ontwikkeling van grootschalige huisvesting. Ook wordt er door de arbeidsmigranten een short stay huisvestingsvorm gevraagd. Hierop zijn corporaties over het algemeen niet ingesteld.

4. Bestaande voorraad

4.1 De kernvoorraad sociale huurwoningen

Om voldoende aanbod van betaalbare huurwoningen in Den Haag te kunnen garanderen, zijn er afspraken gemaakt over de Haagse kernvoorraad (prestatieafspraken: artikel 19). In de prestatieafspraken is de kernvoorraad sociale huurwoningen in Den Haag berekend en bepaald op 75.000 woningen voor alle in Den Haag actieve corporaties. Ten tijde van het sluiten van de overeenkomst hebben Haag Wonen, Staedion en Vestia in totaal 93% van alle Haagse sociale huurwoningen in hun bezit. Daarmee komt de te garanderen kernvoorraad voor deze drie partijen neer op 69.750 woningen (93% van 75.000 woningen).

In 2013 is de omvang van de Haagse kernvoorraad opnieuw vastgesteld. Dit conform de prestatieafspraken in artikel 19.4 en naar aanleiding van de uitkomst van het landelijk Woononderzoek (WoON 2012). Gezien de minimale verschillen met de bestaande afspraken, is in juli 2013 in de Commissie Ruimte besloten de Haagse kernvoorraad uit 2011, minimaal 75.000 sociale

¹⁹ MOZ-landers: Midden-, Oost- en Zuid-Europeanen.

²⁰ Bij het opstellen van de afspraken 2010 t/m 2014 waren er naast corporaties nog geen andere partijen die grootschalige huisvesting voor arbeidsmigranten in Den Haag realiseerden. Inmiddels zijn door marktpartijen in samenwerking met de gemeente, Rieff (190 plaatsen, 2013) en Jobcenter Haaglanden (320 plaatsen, 2014) gerealiseerd.

huurwoningen in het bezit van woningcorporaties met een huur beneden de huurprijsgrens²¹, te handhaven. Ook de afspraken met Haag Wonen, Staedion en Vestia om 69.750 woningen te garanderen zijn gehandhaafd (RIS260567).

Wanneer de prestatieafspraken met de huidige (of feitelijke) omvang van de kernvoorraad wordt vergeleken blijkt dat aan de prestatieafspraken is voldaan. De feitelijke omvang van de kernvoorraad per 1 januari 2015 bedraagt 70.007 woningen. Ten opzichte van de prestatieafspraken een 'overmaat' van 257 woningen.

Tabel 9 Omvang kernvoorraad (Haag Wonen) per 1 januari 2015, t.o.v. prestatieafspraken 2010-2015²²

Corporatie	Prestatieafspraken kernvoorraad per 1-1-2015^{*)}	Feitelijke kernvoorraad per 1-1-2015^{**)}	Saldo
Totaal	69.750	70.007	+ 257

*) Zoals vastgelegd in RIS260567.

**) Bron: voorraadbestanden corporaties, bewerking DSO/PSO.

Hoewel er sprake is van een overmaat, komt de minimaal benodigde omvang van de kernvoorraad (69.750 woningen) in zicht. Het verdient dan ook aanbeveling om de komende periode de omvang van de kernvoorraad - en het aandeel zelfstandige en onzelfstandige woningen daarbinnen - per corporatie te monitoren.

4.2 Sociale voorraad en onderhoud

Partijen benadrukten in de prestatieafspraken dat het voor het woongenot en een goede en veilige omgeving noodzakelijk is dat woningen goed worden onderhouden en beheerd, vooral wanneer het woningen betreft waarvoor een sloopbesluit is uitgesteld of afgesteld (prestatieafspraken: artikel 20).

In de periode van de prestatieafspraken heeft Staedion verbeteringsmaatregelen genomen in beleid, proces en planning van onderhoudsmaatregelen waaronder onder andere extra aandacht voor het onderhoudsniveau van uitgestelde sloopcomplexen. Hierdoor is Staedion steeds beter in staat om problemen bij uitgestelde sloop/nieuwbouw te voorkomen. Sinds enige tijd werkt Staedion in de onderhoudsplanning gestructureerd op basis van een te realiseren basiskwaliteitsniveau voor alle complexen.

Vestia heeft afhankelijk van de situatie en de wensen van de huurders maatregelen getroffen die het woongenot verbeteren c.q. in stand houden, zoals het aanbrengen van nieuwe verlichting, het aanbrengen van inbraakwerende sloten en klimbeveiliging, het plaatsen van deurdrangers en het aanbrengen van camerabewaking. Daarnaast vindt overleg plaats op wijk- en stadsdeelniveau met de daar aanwezige partners en bewoners die een rol hebben in de oplossing van eventuele problemen. Vestia let bij renovatie wordt extra gelet op het behouden van woongenot en veiligheid. Bij voorkomende leegstand wordt onder andere anti-kraak bewoning en tijdelijke woninginrichting ingezet.

Haag Wonen kiest sinds 2009 voor een focus op de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en in mindere mate op nieuwbouw. Daarbij gaat Haag Wonen er bij het beheer van woningen van uit dat iedere woning onderhouden wordt alsof hij er voor de eeuwigheid staat en niet gesloopt wordt.

4.3 Verkoop sociale huurwoningen

Bij het aanwijzen van complexen voor de verkoop, hebben partijen rekening gehouden met het belang van een vitaal, ongedeelde en duurzaam Den Haag en hebben hierover nadere afspraken met de gemeente gemaakt.

Haag Wonen en gemeente Den Haag hebben in 2012/2013 afspraken gemaakt over verdere uitbreiding van haar verkoopportefeuille. Daarbij ging het vooral om eerder aangekocht bezit van NV Woningbeheer. Dit voorstel is beleidsmatig onderbouwd, waarbij het verkoopvoornemen wordt geplaatst in het perspectief van (ontwikkelingen binnen) de voorraad op stedelijk en gebiedsniveau (conform prestatieafspraken: artikel 31.2).

21 € 699,48 , prijspeil 2014.

22 Er kan geen uitsplitsing gemaakt worden tussen zelfstandige en onzelfstandige woningen. Pas gedurende de looptijd van de prestatieafspraken 2010-2015 is dit onderscheid in de registraties gemaakt. Er zijn derhalve geen gegevens over de volledige periode beschikbaar.

Staedion heeft aan het begin van de periode van prestatieafspraken haar verkoopbeleid afgestemd met de gemeente en hierover overeenstemming bereikt. Na die periode zijn geen nieuwe complexen voor verkoop aangewezen. De verkoopopgave van Staedion is inmiddels kleiner geworden.

In de periode 2011-2014 heeft Vestia 72 zelfstandige woningen verkocht aan zittende huurders of aan beleggers na mutatie (exclusief verkopen aan collega toegelaten instellingen). Verkopen zijn een cruciaal onderdeel van het verbeterplan van Vestia, waar Vestia als saneringscorporatie door haar toezichthouders aan wordt gehouden. Met de gemeente is overeenstemming bereikt over de verkoop onder voorwaarde dat Vestia de financiële noodzaak tot verkoop aannemelijk maakt en de kernvoorraad in stand blijft. Daarnaast zijn door Vestia aan DUWO, 853 wooneenheden verkocht, waarvan 378 zelfstandige sociale huurwoningen en 474 onzelfstandige huurwoningen. Daarnaast is het aandeel van Vestia in SWY aan Staedion verkocht, zijnde 794 zelfstandige sociale huurwoningen (40% van 1.984 sociale huurwoningen). Deze woningen zijn dus niet onttrokken aan de kernvoorraad.

Bij verkoop doen de corporaties een afdracht aan de gemeente over de meerwaarde van de grond (grondwaardesuppletie) (prestatieafspraken: artikel 21.4). Overeengekomen is dat de 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. In de praktijk blijkt het wel lastig om aan de investeringsafspraken invulling te geven.²³

Partijen spraken ook af om alleen woningen met toekomstwaarde te verkopen, dat wil zeggen geen woningen met een F of G label (prestatieafspraken: artikel 31.2). In de verkoopprogramma's van de corporaties is hier rekening mee gehouden. Een complicerende factor is soms dat een deel van de woningen deel uit maken van het zogenaamde verspreid bezit en complexen die niet geheel meer in eigendom zijn van de corporatie.

5. Woningproductie

5.1 Productie in het goedkope segment

In de prestatieafspraken is met Vestia, Staedion, Haag Wonen de (bodem)afpraak gemaakt dat zij in de periode 2010 – 2015 in totaal 2.000 goedkope woningen²⁴ opleveren, waarvan 2/3 via nieuwbouw en 1/3 via ingrijpende woningverbetering (prestatieafspraken: artikel 22). Aan deze afspraak is ruimschoots voldaan. Uiteindelijk zijn 2.496 woningen opgeleverd (125%).

Naast deze afspraak zijn met de drie corporaties aanvullend bilaterale prestatieafspraken gemaakt. Als bijlage 1 bij deze evaluatie is een tabel opgenomen waarin is weergegeven hoe corporaties op het terrein van de productieafspraken in 2010 tot en met 2014 hebben gepresteerd. De belangrijkste conclusies zijn:

- Haag Wonen, Staedion en Vestia hebben - in zijn totaliteit - meer dan de afgesproken nieuwbouwproductie en goedkope nieuwbouwproductie gerealiseerd (respectievelijk 109 en 108 procent).
- De gezamenlijke corporaties hebben 89% van de afgesproken nieuwbouwproductie in aanbouw genomen. Waarvan 98% in het goedkope segment.
- Op het gebied van de ingrijpende woningverbeteringen hebben de corporaties gezamenlijk de afspraken ruimschoots gehaald, met een totale realisatie van 232% ten opzichte van de prestatieafspraken.
- Ook het aantal gestarte ingrijpende woningverbeteringen is hoger dan de gemaakte prestatieafspraken met 153%.

Wanneer gekeken wordt naar de individuele corporaties blijkt dat Vestia de afspraken aangaande de nieuwbouwproductie heeft gehaald. Haag Wonen en Staedion blijven achter ten opzichte van de prestatieafspraken. Haag Wonen en Staedion hebben echter meer woningverbetering gerealiseerd dan afgesproken. Op dit gebied is Vestia achtergebleven.

23 Begin 2015 is gestart met de uitwerking van een uitvoeringskader hiervoor. Dit aan de hand van een concrete casus van een van de corporaties.

24 Goedkope (of sociale)woning: Huurwoningen met een rekenuur tot de maximale huurgrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet huurtoeslag (prijsspeil 2010: € 647,53 / prijspeil 2015: € 710,68) en koopwoningen waarvan de kosten voor het in eigendom verkrijgen niet hoger zijn dan € 185.000 (prijsspeil 2010, jaarlijks geïndexeerd).

Nieuwbouwproductie in het goedkope segment, is één van de maatregelen om voldoende betaalbare woningen van voldoende kwaliteit beschikbaar te hebben en te houden. Sturing in deze is een complex proces met meerdere knoppen om aan te draaien. Denk naast nieuwbouw ook aan het aan- en verkoop beleid (meer aankopen, minder verkopen), aanpassing van het (streef)huurbeleid, verkopen sociale huurwoningen (nu op de verkooplijst) verminderen en woningverbeteringen. De cijfers laten zien dat de corporaties verschillende keuzes hebben gemaakt. Voor Staedion en Haag Wonen bleek het de laatste jaren lastiger om (betaalbare) nieuwbouw te realiseren. De inzet van beide corporaties is dan ook verschoven naar verbeteringen in de bestaande voorraad. Vestia heeft haar productieafspraken gehaald. Ondanks het feit dat haar mogelijkheden beperkt raakten gedurende de looptijd van de prestatieafspraken, zijn reeds aangegane verplichtingen gerealiseerd. Wel hebben een aantal projecten als gevolg van financiële onmogelijkheden geen doorgang kunnen vinden. Per saldo heeft Vestia voldoende productie geleverd, maar op het gebied van woningverbetering is zij achtergebleven.

5.2 Herstructurering

In artikel 23 van de prestatieafspraken erkennen partijen een wederzijdse verantwoordelijkheid voor de herstructurering in Transvaal en Zuidwest (Bouwlust/Vrederust, Morgenstond en Moerwijk) en de versterking van kwetsbare wijken (Rivierenbuurt en Mariahoeve). Door uit- en afstel van projecten als gevolg van de crisis zijn gemeente en corporaties begonnen aan een herbezinning op de toekomst van de herstructurering in Den Haag. Een grootschalige aanpak zoals in het verleden gebruikelijk zal echter gezien de gewijzigde financiële kaders in de corporatiesector niet meer mogelijk zijn.

Een belangrijke vraag bij het niet doorgaan van herstructureringsplannen is wat er vervolgens met de woningen die op de slooplijst stonden gebeurt. Uitgangspunt van de corporaties is dat de woningen voldoende onderhouden worden en dat de betrokken bewoners zo snel mogelijk te horen krijgen wat er met hun complex gebeurt als sloop niet door kan gaan.

In Den Haag Zuidwest werken de gemeente en de corporaties inmiddels aan een herijking van de visie voor dit stadsdeel.

Wijk Ontwikkelings Maatschappij Den Haag Zuidwest – Gemeente / Vestia

Op 9 april 2014 is de Wijk Ontwikkelings Maatschappij Den Haag Zuidwest (WOM DHZW) formeel opgericht. Op 10 april heeft Vestia, onroerend goed ingebracht. De WOM DHZW is vanaf dat tijdstip van start gegaan op basis van de afspraken die de gemeente Den Haag en Vestia hebben vastgelegd in de Raamovereenkomst, d.d. 12 juni 2013, het Jaarplan 2014 dat in december 2013 is vastgesteld en in de oprichtingsstukken van de WOM. Het eerste half jaar heeft de WOM DHZW zich gericht op het opbouwen van de administratieve en financiële organisatie en de bemensing. In 2014 is verder een start gemaakt met de uitvoeringswerkzaamheden aan Quattro in Morgenstond (41 koopwoningen): verwachte oplevering medio 2015. Ook is de uitvoering van het project De Raden in Bouwlust (36 nieuwbouw koopwoningen en 24 renovatie koopwoningen) gestart: verwachte oplevering in 2016. Tot slot is de tender aan de Wildenborghstraat in Moerwijk (25 nieuwbouw koopwoningen) voorbereid: verwachte oplevering in 2016. Vestia renoveert - buiten de WOM DHZW - in Mariahoeve het complex Finenburg A (204 woningen). Voor het naastliggende complex Finenburg B (246 woningen) is ook een plan in voorbereiding.

5.3 Parkeren

De prestatieafspraken over het parkeren bij nieuwbouwontwikkelingen (artikel 25) zijn procesmatig van aard. Zowel gemeente als corporaties signaleren een positieve en oplossingsgerichte houding bij de gemeente op dit dossier. In diverse gerealiseerde nieuwbouwplannen is de afgelopen twee jaar met de afspraken over parkeernormeringen en –voorzieningen in beperkte mate ervaring opgedaan.

De corporaties signaleren een toenemend aantal onverhuurde parkeerplaatsen in recente (nieuwbouw)complexen (zeker daar waar geen betaald parkeren is ingevoerd). Alleen wanneer een parkeerplaats verplicht afgenomen moet worden bij de woning, wordt deze verhuurd. Hierbij aangetekend dat dit de verhuur van de woningen moeilijker maakt. De woonlasten zijn gezien de (gebouwde) parkeervoorziening hoger.

6. Duurzaamheid

Duurzaamheidsbeleid corporaties

Zoals beschreven in artikel 29 van de prestatieafspraken voeren de corporaties een actief duurzaamheidsbeleid. Hierbij zetten ze verschillende instrumenten in. Corporaties hebben tijdens de looptijd van de prestatieafspraken ingezet op het verbeteren van de energetische prestaties van hun woningbestand door bij ingrijpende woningverbetering te streven naar een stijging van minimaal twee stappen in het energielabel of naar label B (prestatieafspraken: artikel 31.1).

Een gemiddeld B-label is niet in alle gevallen haalbaar gebleken, gezien de hoogte van de investering. De praktijk leert dat bij woningverbetering meestal label C wordt gehaald. Uitvoering van woningverbeteringen in bewoonde staat is vrijwel altijd de meest kosteneffectieve en planningseffectieve oplossing. Door onder meer het aanbrengen van hoogrendementsglas, het isoleren van daken en gevels en het vervangen van geisers door hoogrendementsketels is de energiezuinigheid van het woningbezit verbeterd.

Tabel 10 Labelstappen in bestaande voorraad

	Gemiddeld aantal labelstappen per jaar
Haag Wonen	2.394 ²⁵
Staedion	1.751 ²⁶
Vestia	2.265 ²⁷

Op het vlak van de verwijdering van open verbrandingstoestellen heeft Haag Wonen in de periode 2010-2014 ca. 7.500 toestellen vervangen (totale opgave van ca. 12.000). Deze vervanging is veelal gecombineerd met het verbeteren van de ventilatie van de woningen. Staedion verving in deze periode 4.273 open verbrandingstoestellen en zet sinds kort in op het versneld vervangen van de resterende open verbrandingstoestellen. Vestia heeft in de periode 2010-2014, 3.654 HR ketels geplaatst, meestal ter vervanging van open verbrandingstoestellen.

Daarnaast zetten de corporaties in op niet-fossiele bronnen om warmte op te wekken, denk hierbij aan het plaatsen van zonnepanelen, het aansluiten van woningen op warmtepompen (Warmte Koude Opslag) en zeewaterwarmtecentrale, kopen zij groene stroom in en wordt traditionele verlichting vervangen voor led-verlichting op natuurlijke vervangingsmomenten.

Afspraken gemeente

Partijen spraken af dat de gemeente een aantal afzonderlijke gesubsidieerde duurzaamheidsorganisaties tot één klimaatcentrum zou bundelen (Prestatieafspraken: artikel 30). Het duurzaamheidscentrum (inmiddels Duurzaam Den Haag) is sinds 2011 een feit en vormt voor bewoners en instellingen een advies- en informatiepunt. Duurzaam Den Haag zal in 2015 fuseren met het Haags Milieucentrum tot de 'Haagse Krachtcentrale'. (zie ook RIS281143).

Gemeentelijke regierol

De gemeente pakt conform artikel 31.3 van de prestatieafspraken haar regierol op het thema duurzaamheid. Zo wordt er binnen de gemeente Den Haag steeds meer gebiedsgericht gewerkt. Gebiedsgerichte afstemming voor Warmte Koude Opslag (WKO) is hierin geborgd door landelijke wetgeving. De gemeente coördineert daarnaast de inrichting van de openbare ruimte en verduurzaming van de verlichting in de openbare ruimte (zie ook RIS278520).

Experimenten met duurzame energiebronnen initiëren en bevorderen vanuit de gemeente krijgt ook vorm. Zo is er een Haagse Warmtebedrijf in voorbereiding, wordt gekeken hoe restwarmte van de Afvalwaterzuiveringsinstallatie Houtrust benut kan worden voor woningen en wordt er in het centrum gewerkt aan een gebiedsgerichte warmteoplossing voor zowel de rijks-als gemeentekantoren (zie EnergieRijk; RIS278520). Ook is tijdens de looptijd van de prestatieafspraken een experiment met geothermie gestart wat helaas failliet is gegaan.

25 Het betreft hier een gemiddelde over de periode 2012-2014. Gegevens over 2010 en 2011 zijn niet voorhanden.

26 Het betreft hier een gemiddelde over de periode 2011-2014. Gegevens over 2010 zijn niet voorhanden.

27 Het betreft hier een gemiddelde over de periode 2010-2014.

Gemeente en corporaties spraken af jaarlijks een duurzaamheidsevenement te organiseren waarin behaalde successen en resultaten, maar ook eventuele knelpunten centraal staan. Dit thema is onderdeel van regelmatig gesprek. Daarnaast is in het najaar van 2012 een energiebeurs gehouden (prestatieafspraken: artikel 31.4).

7. Leefbaarheid en veiligheid

7.1.1. Overleg

Het overleg en de samenwerking op grond van artikel 32 tussen gemeente en corporaties over leefbaarheid en veiligheid en de samenwerking op het gebied van de openbare ruimte (prestatieafspraken artikel 34.1) is zowel op stedelijk niveau als in de stadsdelen georganiseerd. De ervaring is dat partijen elkaar weten te vinden. Dit uit zich onder andere rond het thema tijdelijke verhuur, het 'dichtzetten' van particuliere woningen in kwetsbare gebieden, de plaatsing van camera's en het gezamenlijk inzetten van buurtbeheerbedrijven.

7.1.2 Veiligheid / Buurtinterventieteams

De gemeentelijke aanpak vanuit de buurtinventieteams (BIT's) (artikel 33) is gecontinueerd. Met de BIT's (bewoners uit de wijk) en partners (gemeente, corporaties, Politie) zijn in verschillende wijken convenanten opgesteld en ondertekend. Hierin is geregeld dat partners zich committeren aan de bevindingen van de BIT's en zijn werkwijzen voor opvolging en terugkoppeling van meldingen afgesproken.

Het snel oplossen van een melding en het aan het BIT terugkoppelen van de ondernomen actie, werkt motiverend. Hierbij is management van verwachtingen onderling van belang. Zo werken corporaties bijvoorbeeld waar het portiekverlichting betreft met onderhoudscontracten. Van dergelijke reparaties (contractwerkzaamheden) krijgen de corporaties geen directe terugkoppeling. Het is dan ook niet mogelijk om richting BIT terug te koppelen zonder dat hiervoor aparte en aanvullende afspraken gemaakt gaan worden. In dezen moet worden nagegaan of de kosten die hiermee gepaard gaan opwegen tegen de opbrengsten.

7.1.3. Graffiti

Verwijdering van graffiti (prestatieafspraken artikel 34) is een thema waar gemeente en corporaties zowel gezamenlijk als ieder apart aandacht aan besteden. Corporaties verwijderen volgens afspraak graffiti van hun bezit, soms worden wel een aantal meldingen verzameld alvorens tot verwijdering over te gaan, met het oog op kostenbesparingen; kwetsende graffiti wordt altijd direct verwijderd. Verder grijpt de gemeente in bij graffiti in de openbare ruimte en spreekt ze openbaar vervoers- en nutsbedrijven aan als er graffiti is aangebracht op hun bezit.

7.1.4 Samenleven

Haagse Hopjes

De stichting Haagse Hopjes heeft ten doel het beheer en de exploitatie van ruimten ingericht als uitleenpunt van kinderspeelgoed binnen de wijken; de zogenaamde Haagse Hopjes en het organiseren van sport- en spelactiviteiten voor kinderen, jongeren en hun ouders. Corporaties zijn sponsor van dit initiatief (prestatieafspraken: artikel 35.1).

Buurtkamers

Den Haag kent momenteel tien buurtkamers. Dit zijn laagdrempelige ontmoetingsplaatsen van en voor buurtbewoners om de onderlinge betrekkingen op een groot aantal gebieden te versterken en eenzaamheid en sociaal isolement te voorkomen. Vrijwillige buurtbewoners 'runnen' de buurtkamer en organiseren activiteiten. Woningcorporaties zijn eigenaar van de buurtkamer en stellen de woning 'om niet' ter beschikking, de gemeente faciliteert de begeleiding.

De ervaring is dat de ene buurtkamer meer bewoners trekt dan de andere. De afhankelijk van een of enkele vrijwilligers blijft groot. De continuïteit van de buurtkamers is daarmee kwetsbaar gebleken. Een verdergaande evaluatie is nodig om de doelstellingen uit het verleden tegen het licht te houden. Wel onderschrijven gemeente en corporaties nut en noodzaak van ontmoetingsplekken in de buurt.

Crownies

Crownies zijn een soort tegoedbonnen, waarmee jongeren deel kunnen nemen aan sportieve en culturele activiteiten. Ze kunnen Crownies verdienen door nuttige klussen te doen in de buurt, bijvoorbeeld het opruimen van zwerfvuil. Begin 2011 hebben partijen tussentijds het project Crownies (prestatieafspraken artikel 35.3) geëvalueerd. Op basis daarvan is besloten door te gaan met Crownies en de methodiek te verbreden naar alle Haagse stadsdelen. Inmiddels verloopt het project waar het corporatieklussen betreft moeizamer, Het is vooral zaak voldoende begeleiding te kunnen bieden. Stichting Mooi kon hier niet in alle gevallen zorg voor dragen. Verbetering in deze is zichtbaar. Wel maken de corporaties de laatste tijd minder gebruik van Crownies. Dit heeft mede te maken met het meer formele karakter dat het project heeft gekregen. Idealiter is een dergelijke aanpak informeel en laagdrempelig en kunnen klussen ad-hoc worden georganiseerd.

Bemiddeling en Mediation

De afspraken over de inzet en financiering van Bemiddeling en Mediation zijn in de periode 2010-2014 conform de prestatieafspraken van kracht gebleven (prestatieafspraken artikel 35.4). Bemiddeling en Mediation is een project van gemeente, corporaties en Politie, waarbij conflicten tussen bewoners op portiek- en buurniveau bemiddeld kunnen worden door onafhankelijke bemiddelaars/mediators. Het project is succesvol en draagt bij aan het verminderen van woonoverlast in de stad. De kosten die voor dit project in Den Haag worden gemaakt, worden voor de helft betaald door de gemeente en voor de andere helft door Haag Wonen, Staedion en Vestia. De interne communicatie over de voortgang van de aangemelde zaken kan worden verbeterd.

7.1.5 Werk / Leerlingbouwplaatsen

In de prestatieafspraken is door gemeente en corporaties de intentie uitgesproken het convenant leerlingbouwplaatsen te vernieuwen (prestatieafspraken artikel 36). Hier is in de periode 2010-2014 gevolg aan gegeven. Afspraak is dat de corporaties ernaar streven 70% van de nieuwbouw-, grootonderhoud- en renovatieprojecten als leerlingbouwplaats uit te voeren. De gemeente neemt in haar bestekken voor nieuwbouw- en renovatieprojecten die zij zelf ontwikkelt op dat een bouwwerk als leerlingbouwplaats dient te worden uitgevoerd.

Corporaties realiseren leerlingbouwplaatsen en werkervaringsplekken (al dan niet voor mensen met een beperking) binnen nieuwbouw en (grootschalige) renovatieprojecten. Ook wordt de samenwerking gezocht met ROC Mondriaan en gemeente in bijvoorbeeld de projecten Pimp Your House en Pimp your Portiek. Leerlingen van de school knappen samen met een leermeester en bewoners een woning of portiek op. Dit vergroot de kans dat meer leerlingen hun opleiding afronden met een diploma.

Door een daling in het aantal sloop/nieuwbouwprojecten is het aantal plekken beperkt geweest. Wel zijn afspraken gemaakt over leerling-werkervaringsplaatsen met diverse bedrijven, aannemers en hoveniers die (groen)onderhouds- en schoonmaakwerkzaamheden verrichten (onder andere i.s.m. de Haeghe groep).

Rond schoon, heel en veilig verrichten Stichting Ambacht (een leer-en rehabilitatie project voor ex-gedetineerden) en leerlingen van het Transvaal College klein onderhoud uit. Ook werken corporaties op dit gebied samen met stichting WRZ, de Haagse Hoge School, Stichting Mooi, Xtra, ROC Mondriaan, het WijkLeerbedrijf Den Haag en de Coalitie Laak.

Tot besluit

In deze notitie keken we terug op de resultaten van de prestatieafspraken over de periode 2010-2015. In de recent opgestelde Volkshuisvestelijke agenda (RIS280595) wordt geconcludeerd dat de ambities uit de Haagse woonvisie 2009-2020 anno 2014 nog niets aan zeggingskracht hebben verloren. Partijen concluderen dat ook de hoofddoelstellingen opgenomen in artikel 1 van de prestatieafspraken 2010-2015 nog steeds overeind staan en ook in de prestatieafspraken voor de komende jaren aan de orde komen. De uitkomsten van deze evaluatie zijn betrokken bij de totstandkoming van de nieuwe set prestatieafspraken voor de periode 2015-2018.

BIJLAGE 1: Bouwproductiecijfers corporaties 2010 t/m 2014

Bilaterale afspraken

Nieuwbouwproductie

Corporatie	Op te leveren	wv. goedkoop	In aanbouw nemen	wv. goedkoop
HaagWonen	723	460	421	187
Staedion	943	366	654	298
Vestia	1.250	710	1.000	550
Totaal	2.916	1.536	2.075	1.035

Ingrijpende woningverbeteringen A

Corporatie	Gereed	Gestart
HaagWonen	496	640
Staedion	519	697
Vestia	125	115
Totaal	1.140	1.452

Nieuwbouwproductie

Corporatie	Opgeleverd	wv. goedkoop	In aanbouw genomen	wv. goedkoop
HaagWonen	657	392	265	117
Staedion	931	326	503	213
Vestia	1.599	946	1.082	689
Totaal	3.187	1.664	1.850	1.019

Ingrijpende woningverbeteringen A

Corporatie	Gereed	Gestart
HaagWonen	1.100	912
Staedion	1.467	1.248
Vestia	76	64
Totaal	2.643	2.224

Afspraak t.o.v. Realisatie 2010 t/m 2014

Nieuwbouwproductie

Corporatie	Opgeleverd	wv. goedkoop	In aanbouw genomen	wv. goedkoop
HaagWonen	91%	85%	63%	63%
Staedion	99%	89%	77%	71%
Vestia	128%	133%	108%	125%
Totaal	109%	108%	89%	98%

Ingrijpende woningverbeteringen A

Corporatie	Gereed	Gestart
HaagWonen	222%	143%
Staedion	283%	179%
Vestia	61%	56%
Totaal	232%	153%

Sociaal

Productie sociale woningen (doelstelling: minimaal 2.000)

	Gereed	cf. afspraak	
Goedkoop nbouw	1.664	1.664	67%
Wvb	2.643	832	= 1/3
Totaal	4.307	2.496	125%